



PLAN D'ACTION SUR LE PATRIMOINE BÂTI DES SECTEURS ÉTABLIS

2012-2015



MOT DU MAIRE

Il me fait plaisir de présenter le *Plan d'action sur le patrimoine bâti des secteurs établis – 2012-2015*. Ce document s'inscrit dans notre volonté de protéger le patrimoine d'un arrondissement riche de son histoire.

Par ce plan d'action, nous nous dotons d'une approche intégrée en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine. En tant qu'arrondissement, nous avons la responsabilité de protéger et de garder bien vivante cette mémoire historique.

Il y a des bijoux architecturaux qu'il faut préserver dans tous les quartiers de l'arrondissement. Par exemple, il est important que les quartiers qui bordent le canal de Lachine gardent vivante l'histoire de leur passé industriel et de la vie quotidienne des ouvriers qui y vivaient. Il reste peu de vestiges de ces habitations d'ouvriers car on s'est trop souvent limité dans le passé à la seule préservation des grandes demeures bourgeoises ou des institutions. Nous constatons depuis quelques années que les demandes de démolition portent souvent sur des immeubles dont la détérioration est imputable à la négligence justifiable ou non.

Parallèlement à ce plan d'action, nous continuerons de faire des interventions publiques lorsque nous le jugerons nécessaire pour sauvegarder ce patrimoine inscrit dans notre mémoire collective et nous collaborerons avec tous les intervenants afin de protéger et de mettre en valeur le patrimoine de Griffintown pour qu'il ne soit pas emporté par le redéveloppement.

Nous nous devons de conserver ce patrimoine pour que les générations futures puissent savoir d'où elles viennent pour mieux savoir où elles vont!

Le maire de l'arrondissement,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Benoit Dorais'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'B' and 'D'.

Benoit Dorais

SOMMAIRE

Véritable berceau de l'industrialisation au Québec et au Canada, l'arrondissement du Sud-Ouest compte sur son territoire des quartiers, des infrastructures, des immeubles, des lieux qui témoignent encore aujourd'hui avec éloquence de ce riche passé. En raison de sa nature modeste, le cadre bâti du territoire illustre la richesse et l'histoire méconnue des quartiers et faubourgs ouvriers.

Malheureusement, pour nombre de ces témoins, le temps a fait cruellement son œuvre. On les retrouve parfois détériorés, vacants, mal entretenus. L'effervescence immobilière que connaît l'arrondissement depuis quelques années n'est pas étrangère aux pressions qui pèsent dès lors sur le cadre bâti, alors que se multiplie le nombre de demandes rénovation, de transformation ou de démolition de ces bâtiments.

S'inscrivant dans la continuité des efforts et pratiques habituelles en matière de patrimoine, le présent plan d'action s'attarde plus particulièrement au cadre bâti patrimonial des secteurs bien établis de l'arrondissement. Les autres secteurs, à développer ou en quête de nouvelles vocations comme le sont les secteurs de la cour Turcot ou de Griffintown, font ou feront l'objet d'attentions particulières dans le cadre d'exercices de planification.

Dans le cadre de ce plan d'action, l'arrondissement vise à assurer le développement continu des connaissances, ainsi qu'à améliorer les mesures de protection, de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti de l'arrondissement.

L'ensemble des actions envisagées s'inscrit à l'intérieur des cinq volets du plan d'action : 1) le développement continu des connaissances, 2) le dépistage des bâtiments menacés, 3) les mesures correctives et préventives, 4) les mesures réglementaires et, 5) le soutien à la mise en valeur du patrimoine et la reconnaissance.

TABLE DES MATIÈRES

A. INTRODUCTION	1
B. PORTÉE ET LIMITE DU PLAN D'ACTION	2
C. CONTEXTE D'INTERVENTION	4
D. LA PROTECTION DU PATRIMOINE DANS LE SUD-OUEST	6
E. LES OBJECTIFS DU PLAN D'ACTION SUR LE PATRIMOINE BÂTI	9
F. LES VOLETS DU PLAN D'ACTION	10
Volet 1 – Le développement continu des connaissances	11
Volet 2 – Le dépistage des bâtiments menacés	13
Volet 3 – Les mesures correctives et préventives	14
Volet 4 – Les mesures réglementaires	15
Volet 5 – Le soutien à la mise en valeur du patrimoine et la reconnaissance	16
G. ÉCHÉANCIER ET SUIVI DU PLAN	17

A. INTRODUCTION

Le Conseil d'arrondissement a confié à la *Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises* (DAUSE) le mandat de préparer un plan d'action portant sur le patrimoine bâti de l'arrondissement. Le conseil d'arrondissement a voté par ailleurs, à la majorité, des crédits additionnels à partir des recettes provenant de l'émission de permis de construction et de transformation pour permettre sa réalisation dès 2012.

Après avoir exposé les éléments de contexte à l'origine de cette initiative et les actions déjà entreprises par l'arrondissement, le document situera les objectifs poursuivis et les volets auxquels se rattachent les différentes actions qui seront entreprises.



4351-4363 rue Saint-Ambroise, 80-86, rue Sainte-Marguerite

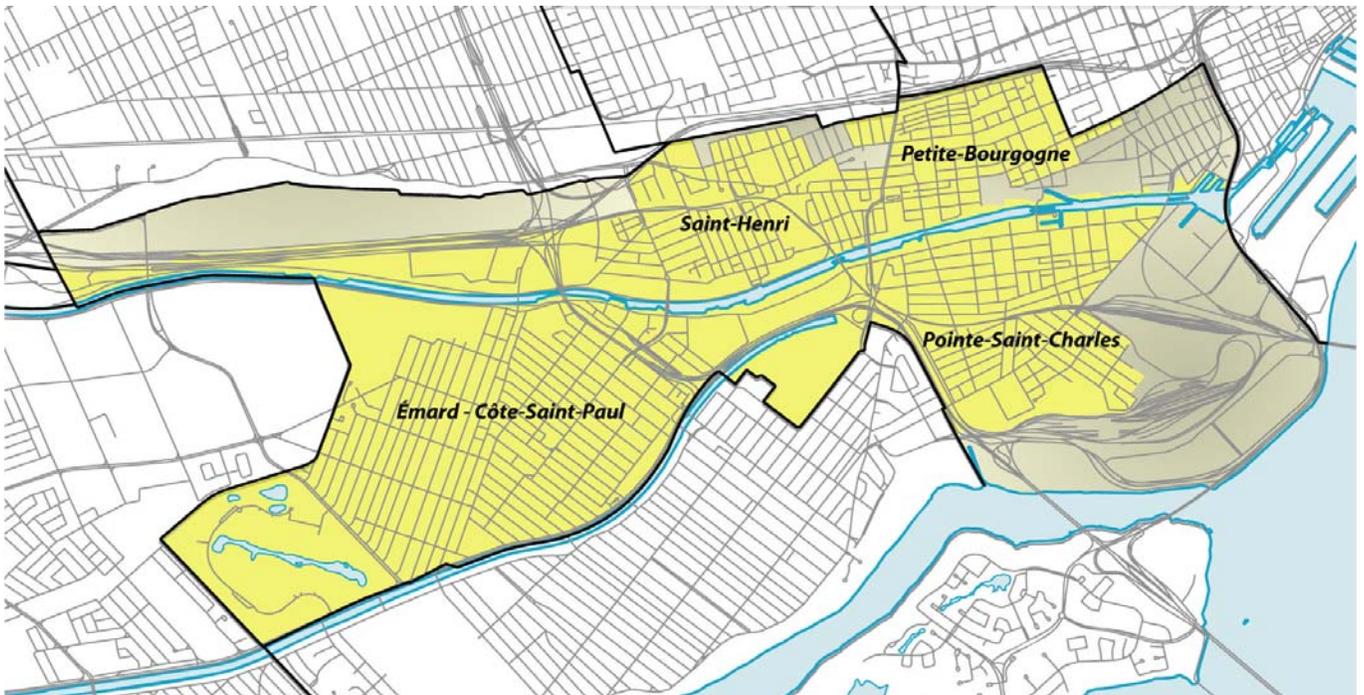
B. PORTÉE ET LIMITE DU PLAN D'ACTION

Le présent plan d'action, à portée locale, vise à assurer un déploiement optimal de l'ensemble des moyens d'action dont dispose l'arrondissement dans ses efforts visant à assurer la sauvegarde et la mise en valeur de son patrimoine bâti. Il agit en ce sens comme un complément indispensable aux encadrements d'importance que sont le *Plan d'urbanisme* et le *Chapitre d'arrondissement*, la *Politique du patrimoine*, le *Plan de développement durable de la collectivité montréalaise* et celui à venir de l'arrondissement, ou encore la *Politique culturelle* de la Ville de Montréal et celle de l'arrondissement adoptée en février 2012.

Au niveau du territoire d'application, ce plan d'action porte plus spécifiquement sur les « secteurs établis » de l'arrondissement, tel que représentés sur la carte suivante. En ce sens, il ne considère pas les autres secteurs dits « à développer » ou « à transformer ». Ces secteurs font déjà, ou feront l'objet d'une attention particulière par l'entremise d'une planification détaillée ou d'encadrements spécifiques (*ex. Programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown, planification détaillée à portée pan-montréalaise pour le secteur Turcot*). Les secteurs établis sont constitués pour la plupart de quartiers anciens et d'immeubles de facture et de composition souvent modestes, ce qui constitue un enjeu particulier en matière de préservation du patrimoine.

Enfin, bien que l'arrondissement veuille la collaboration et la contribution des divers groupes de la société civile, acteurs économiques et individus intéressés par la question du patrimoine, le document se limite à considérer les actions dont il a seul la responsabilité.

Carte illustrant en jaune les secteurs établis de l'arrondissement*



**(adaptée de la carte 1.1 du Plan d'urbanisme)*

C. CONTEXTE D'INTERVENTION

Depuis quelques années, l'arrondissement du Sud-Ouest connaît des pressions de développement sans précédent attribuable à son emplacement stratégique à l'échelle montréalaise (*proximité du centre-ville, présence du canal de Lachine*), ainsi qu'aux caractéristiques de son territoire (*grands espaces à développer, milieux à requalifier*). Bien que ce développement se manifeste sur l'ensemble de son territoire, les enjeux patrimoniaux concernent plus particulièrement les secteurs établis dont le cadre bâti s'avère souvent ancien, modeste, et pour lesquels l'entretien a pu être négligé.

Les impératifs économiques et le besoin d'une plus grande densité sont des facteurs qui ont mené à un récent accroissement des demandes de démolition. De ce nombre, certaines démolitions sont le fait de bâtiments d'architecture vernaculaire de l'époque ouvrière, devenu avec les années vétustes et dangereux, et pour lesquels la démolition représente la seule avenue souhaitable en regard de la sécurité publique. D'autres demandes, par ailleurs, ont pu porter sur des immeubles dont la détérioration serait plutôt imputable à la négligence des propriétaires ou encore au fait qu'ils sont vacants.

Ces dernières années le nombre de demandes de démolition que l'arrondissement a dû traiter s'est accru, passant de 13 demandes en 2007, à 33 en 2011. Pendant la période comprise entre 2007 et 2011, l'arrondissement aura ainsi eu à traiter plus d'une centaine de demandes de démolition. Plusieurs de ces demandes s'inscrivent dans le cadre précis du Programme particulier d'urbanisme Peel-Wellington, secteur inscrit dans l'exercice de planification détaillée de Grinffintown. L'arrondissement modifiait d'ailleurs en 2009 son règlement sur les démolitions de sorte à mieux encadrer les enjeux associés à celles-ci.

Malgré le fait que l'arrondissement ait pris plusieurs mesures en matière de patrimoine, un cas récent de demande de démolition, pour un bâtiment présentant un intérêt patrimonial, a mis en

relief le besoin d'une meilleure connaissance du patrimoine bâti, d'un dépistage des bâtiments qui se détériorent et de mesures visant à les protéger et à les mettre en valeur.

Outre les enjeux de démolition, l'arrondissement œuvre sur une base continue à la défense du patrimoine. À cet égard une attention particulière est actuellement consentie à l'endroit d'un certain nombre d'immeubles présentant un intérêt patrimonial ou pour lequel cet intérêt est pressenti. Le Horse Palace, l'édifice Rodier, le New City Gas, ainsi que l'immeuble Canada Malting constituent des exemples d'immeubles pour lesquels l'attention de l'arrondissement est actuellement requise. L'exercice de planification détaillée du Griffintown constitue par ailleurs une opportunité pour l'arrondissement de mieux encadrer les enjeux associés aux démolitions.



2625, rue Rushbrooke



1700, rue Notre-Dame ouest

D. LA PROTECTION DU PATRIMOINE DANS LE SUD-OUEST

En vertu de son pouvoir de réglementation, l'arrondissement est à même d'encadrer le développement et d'assurer une certaine forme de protection aux immeubles patrimoniaux. De même, l'arrondissement s'assure de conseiller les propriétaires ou leurs représentants dans leurs démarches de manière à ce qu'ils tiennent compte des enjeux patrimoniaux lors de travaux. L'affiche illustrant les portes et fenêtres de l'arrondissement, telle que montrée à la page 8, constitue un bon exemple d'outil de communication développé à l'attention des citoyens.

Malgré tout ces efforts, l'arrondissement ne peut assurer seul l'ensemble de l'expertise nécessaire, pas plus que le soutien financier à la restauration, une responsabilité « *centrale* » de la Ville de Montréal. Des liens étroits de collaboration sont donc entretenus avec les différentes instances et services de la Ville de Montréal, que ce soit pour la mise en œuvre des programmes ou le recours aux expertises et l'échange d'informations. À cet égard, mentionnons notamment la contribution importante du Bureau du patrimoine, du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), et du Comité d'architecture et d'urbanisme (CAU). De même, l'arrondissement collabore étroitement avec d'autres partenaires publics tels le Ministère de la culture, des communications et de la condition féminine, et Parcs Canada.

Depuis sa création, l'arrondissement s'est attardé à la question patrimoniale, une préoccupation bien présente dans le chapitre d'arrondissement du *Plan d'urbanisme*. Incidemment, depuis l'adoption du chapitre, plusieurs mesures ont été prises et mises en œuvre. Parmi ces mesures, on notera la modification au règlement sur les démolitions visant à mieux protéger les bâtiments unifamiliaux, ainsi que l'adoption d'un règlement sur les *Plans d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA). Ces modifications auront permis notamment de proposer une liste d'immeubles d'intérêt patrimonial pour lesquels des critères spécifiques doivent s'appliquer dans les cas de travaux de transformation. Rappelons que l'application du règlement sur les PIIA repose sur une caractérisation du territoire réalisée en 2005, soit l'étude typomorphologique.

Ces initiatives de l'arrondissement respectent le cadre général de la *Politique du patrimoine* de la Ville de Montréal et participent à l'atteinte de ses objectifs.

Au cours des dernières années, ce souci du patrimoine s'est traduit dans des projets concrets. L'arrondissement a adopté notamment bon nombre de résolutions autorisant des *Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble* (PPCMOI) assorties de conditions en la matière. À l'instar des autres outils réglementaires à caractère discrétionnaire, le PPCMOI permet à l'arrondissement de favoriser l'atteinte de divers objectifs dans les projets de construction, de transformation ou de mise en valeur.

L'ARRONDISSEMENT A SU AGIR

En matière de patrimoine, l'arrondissement a su agir de maintes façons au cours des dernières années, témoignant ainsi d'une préoccupation constante à cet égard. Ainsi, l'arrondissement a procédé notamment à :

- la modification au règlement régissant les démolitions
- l'adoption du règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et d'une liste d'immeubles d'intérêt patrimonial
- la diffusion d'une campagne de sensibilisation sur les permis
- l'élaboration de fiches thématiques sur les permis
- la participation à l'Opération patrimoine architecturale de la Ville de Montréal
- la production et diffusion d'outils de communication
- la production d'Énoncés d'intérêt patrimonial ou d'études patrimoniales
- la tenue d'activités de sensibilisation
- l'adoption d'une politique culturelle

Dans le cadre de l'analyse des projets, l'arrondissement doit souvent assurer un délicat arbitrage entre divers objectifs (patrimoine, inclusion de logements sociaux, développement durable), en s'assurant de ne pas mettre en péril la viabilité financière des projets. Concrètement, cela peut se traduire tout autant par la préservation et la restauration intégrale d'un immeuble, que par une mise en valeur partielle ou par un rappel de l'importance historique du lieu dans le projet de remplacement. Citons quelques cas : église Sainte-Élisabeth-du-Portugal (*commémoration*), Redpath (*conservation de l'enveloppe*), Bassins du Nouveau Havre (*rappel des bassins*), Ateliers du CN (*conservation d'un bâtiment*).



Affiche constituant un exemple d'outil de communication développé à l'attention des citoyens.

E. LES OBJECTIFS DU PLAN D'ACTION SUR LE PATRIMOINE BÂTI

Le plan d'action vise à doter l'arrondissement d'une approche intégrée en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine, en mettant à jour le niveau de connaissance de la valeur et des caractéristiques du patrimoine bâti sur le territoire. De même, le plan d'action permettra d'intensifier les mesures de dépistage des bâtiments d'intérêt qui se détériorent et de mettre en place des mesures visant à contrer la détérioration de ce patrimoine (avis de corrections, campagne de sensibilisation aux valeurs patrimoniales, développement de partenariat visant à favoriser la restauration).

La mise en œuvre du plan d'action se situe en continuité et dans le prolongement des actions déjà entreprises ou réalisées par l'arrondissement, en renforçant particulièrement les interventions sur le terrain et le dépistage des situations qui pourraient devenir problématiques ou critiques. Dans le cadre de ce plan d'action, l'arrondissement poursuit plus particulièrement les trois objectifs suivants :

- 1. Assurer le développement continu des connaissances***
- 2. Améliorer les mesures de protection et de préservation du patrimoine***
- 3. Mettre en valeur le patrimoine de l'arrondissement***

L'efficacité du plan d'action pourra être évaluée en recourant à des indicateurs précis quant aux activités (ex. nombre de visites d'inspection, d'avis). Son efficience ne devrait cependant pas reposer uniquement sur une diminution des cas de démolitions puisque dans certaines situations elles peuvent s'avérer justifiées, voire nécessaires pour des motifs de sécurité publique.

F. LES VOILETS DU PLAN D'ACTION

Le plan d'action se décline en cinq volets, lesquels comportent une série d'actions prioritaires :

Volet 1 : *Le développement continu des connaissances*

Volet 2 : *Le dépistage des bâtiments menacés*

Volet 3 : *Les mesures correctives et préventives*

Volet 4 : *Les mesures réglementaires*

Volet 5 : *Le soutien à la mise en valeur du patrimoine et reconnaissance*



3920-3922, Place Guay



1169, rue Ottawa

Volet 1 – Le développement continu des connaissances

L'arrondissement dispose actuellement, sous différentes formes, d'une base de connaissances relativement étendue. Ces informations, que l'on retrouve en format conventionnel ou électronique, proviennent entre autres, d'études, d'analyses et de rapports de stage. À cela s'ajoutent régulièrement de nouvelles connaissances alors que des études patrimoniales, des avis du Conseil du patrimoine, ou encore des énoncés d'intérêt patrimonial (*voir encadré*) sont produits et déposés à l'arrondissement dans le cadre du traitement des dossiers.

Malgré la richesse des informations disponibles, la base de connaissances demande tout de même à être mise à jour ou encore à être complétée et mise en valeur. Aussi certaines informations disponibles ne demandent qu'à être valorisées et mieux utilisées en adaptant leur contenu ou leur forme. À titre d'exemple, on peut en tirer le contenu nécessaire à la production d'outils de communication. Par ailleurs, conscient de la richesse d'information qu'on trouve dans ces milieux, l'arrondissement renforcera ses canaux d'échanges avec les chercheurs, les sociétés d'histoire et autres acteurs de la société civile intéressés, de manière à assurer l'échange d'information.

ÉNONCÉ D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

L'énoncé d'intérêt patrimonial présente les différentes valeurs associées à un lieu selon leur importance relative. Il est un document de référence essentiel pour la gestion ultérieure du lieu. Il synthétise et organise l'information mise au jour par un groupe de travail constitué principalement de représentants de la Ville, de l'arrondissement et du demandeur.

(Source : Guide d'application du processus d'évaluation menant à la formulation d'un énoncé d'intérêt patrimonial – Ville de Montréal. Février 2012.)

Par le passé, l'arrondissement a participé à la production de tels énoncés pour des immeubles comme l'édifice RCA, New City Gas, Brasserie Dow, Horse Palace.

Livrables :

- Étude typomorphologique de l'arrondissement mise à jour ;
- Étude portant sur certaines typologies architecturales spécifiques (ex. maisons boomtown, villageoises) ;
- Études patrimoniales ;
- Énoncés d'intérêt patrimonial ;
- Liste de bâtiments patrimoniaux, ou à valeur patrimoniale pressentie, menacée ou en voie de l'être (aux fins d'inspection) ;
- Partenariat entre l'arrondissement et certains acteurs clés en patrimoine (ex. chercheurs, sociétés d'histoire, etc.) ;
- Visites ciblées du territoire à l'attention des instances consultatives et décisionnelles de l'arrondissement. (ex. Comité consultatif d'urbanisme (CCU), autres Directions, élus, etc.).

Indicateurs :

- Finalisation des études ;
- Établissement et suivi de la liste de bâtiments ciblés.



7150, rue D'Aragon

Volet 2 – Le dépistage des bâtiments menacés

Conformément à sa mission, la DAUSE s'est toujours montrée vigilante à l'égard de l'évolution du cadre bâti et à certaines problématiques. Pour l'appuyer dans cette mission, d'autres directions de l'arrondissement ou services de la Ville de Montréal peuvent également être appelés à jouer un rôle clé. Dans le cadre de ce volet, l'arrondissement entend redoubler d'ardeur en cette matière. Les actions suivantes seront donc entreprises :

Livrables :

- *Visites et inspections adaptées en fonction de la liste des bâtiments patrimoniaux menacés ;*
- *Mise à jour régulière de la liste des bâtiments vacants ;*
- *Ajout d'un inspecteur ;*
- *Assurer la formation continue des employés.*

Indicateurs :

- *Nombre de visites ;*
- *Proportion des bâtiments inspectés par rapport à l'ensemble de la liste ;*
- *Entrée en poste de la nouvelle ressource.*

Volet 3 – Les mesures correctives et préventives

Intimement liées aux mesures du *Volet 2 - Dépistage*, les actions du *Volet 3 - Mesures correctives et préventives* permettront à l'arrondissement de mieux faire face à des situations de laisser-aller, qu'elles soient volontaires ou non.

Livrables :

- *Campagne de sensibilisation ciblée auprès des propriétaires d'immeubles d'intérêt patrimonial et auprès des propriétaires d'immeubles menacés ;*
- *Envoi d'avis de correction dans le cas d'immeubles menacés ;*
- *Mises à jour des directives internes portant sur le suivi des avis d'infraction, afin de s'assurer que les mesures appropriées soient systématiquement prises ;*
- *Formation et diffusion de directives internes ;*
- *Conception, distribution ou utilisation par le personnel de nouveaux outils de communication en patrimoine.*

Indicateurs :

- *Réalisation de la campagne ;*
- *Nombre d'avis de correction.*

Volet 4 – Les mesures réglementaires

Le cadre réglementaire en urbanisme a évolué considérablement ces dernières années, qu'il s'agisse de mieux encadrer la qualité architecturale des projets (*adoption du PIIA, refonte du Règlement d'urbanisme 01-280*), de limiter les projets de démolition, ou encore d'intégrer des considérations liées au développement durable (*ex. dispositions sur les toitures*).

Dans ces circonstances, les citoyens, les promoteurs, de même que le personnel de l'arrondissement ont dû composer avec ces changements. Ainsi, les interventions du volet réglementaire viseront principalement à exploiter le plein potentiel des outils déjà en place ou à en assurer les mises à jour, lorsque nécessaire.

L'arrondissement amorcera une réflexion sur le cadre réglementaire de manière à rendre les pressions immobilières moins incitatives à l'égard des démolitions et ce, tout en respectant les objectifs du *Plan d'urbanisme* ou encore du *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD). Cette réflexion s'inscrira dans le cadre plus global de la planification du territoire. D'éventuelles modifications pourraient dès lors en découler (révision du *chapitre d'arrondissement* du *Plan d'urbanisme*).

Livrables :

- *Liste des immeubles d'intérêt patrimonial mise à jour ;*
- *Réflexion quant à la réglementation de manière à rendre les pressions immobilières moins incitatives ;*
- *Demandes d'avis juridiques et production de directives internes visant à exploiter le plein potentiel des outils réglementaires actuellement disponibles.*

Indicateurs :

- *Nombre de livrables finalisés.*

Volet 5 – Le soutien à la mise en valeur du patrimoine et la reconnaissance

Le respect, par la population, du patrimoine qui les entoure, passe par sa mise en valeur. Déjà actif à cet égard, que ce soit par l'entremise de l'Opération patrimoine architectural de Montréal ou par le soutien professionnel au comptoir, l'arrondissement entend poursuivre les pratiques éprouvées et en explorer de nouvelles.

Livrables :

- *Poursuite de l'implication de l'arrondissement dans l'Opération patrimoine architectural de Montréal ;*
- *Étude d'opportunité portant sur la mise sur pied d'une opération locale de reconnaissance ;*
- *Communications portant sur les « bons coups » relevés dans l'arrondissement et ceux réalisés par l'arrondissement du Sud-Ouest ;*
- *Formation continue des employés (ex. cours de rénovation de bâtiments anciens par Héritage Montréal ou autres formateurs) ;*
- *Renforcement des liens avec les entrepreneurs et les experts spécialisés dans la restauration d'immeubles patrimoniaux.*

Indicateurs :

- *Nombre de livrables finalisés.*

G. ÉCHÉANCIER ET SUIVI DU PLAN D'ACTION

L'arrondissement entend amorcer les actions identifiées dans le présent document au cours de l'année 2012.

Au terme de cette période, un bilan des activités sera déposé au début de l'année 2013 et une mise à jour du plan d'action sera proposée afin de tenir compte de l'évolution de la situation, de poursuivre certaines actions ou en identifier de nouvelles.



124, rue Rose-de-Lima