



SOIRÉE D'INFORMATION ET D'ÉCHANGES

SUR LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU
PATRIMOINE BÂTI DES NOYAUX VILLAGEOIS DE SAINT-HENRI

Rapport de consultation

Activité du 8 mai 2017, de 18 h 30 à 21 h 00
Centre Récréatif, Culturel et Sportif St-Zotique
75, rue du Square Sir-George-Étienne-Cartier

Atelier Christian Thiffault
Septembre 2017
Version finale

Table des matières

Sommaire	3
Objectifs de la soirée d'information et d'échanges	5
Public visé et invitation	5
Déroulement de la soirée	6
Profil des participants.es	7
Activité d'ouverture	8
Activité 1. Patrimoine bâti du secteur Saint-Henri et des villages	9
Activité 2. Grands principes du guide réglementaire	12
Activité de clôture	16
Commentaires des participants	17
Éléments de synthèse	19

Annexes

Annexe 1. Carton d'invitation	21
Annexe 2. Panneaux sur l'analyse paysagère	22
Annexe 3. Fiches de travail	25

Sommaire

Le 8 mai 2017, les citoyens et citoyennes de l'arrondissement du Sud-Ouest ont été invités à participer à une soirée d'information et d'échanges sur la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti des noyaux villageois de Saint-Henri. Cette rencontre visait à présenter la démarche de caractérisation du secteur et de préparation d'un guide réglementaire. Elle voulait surtout offrir une occasion privilégiée aux citoyens de contribuer par leurs commentaires à la bonification des travaux en cours.

La soirée a été soutenue par une animation dynamique et interactive, misant sur la présence de l'équipe responsable du mandat (Atelier Christian Thiffault et professionnels de la Ville) et des élus présents. Elle a été structurée en trois grands moments.

La première activité menée par l'équipe de l'Atelier Christian Thiffault a consisté en une présentation de l'histoire du secteur visé par la démarche et les caractéristiques du patrimoine bâti du secteur Saint-Henri, plus précisément des noyaux villageois. Trois espaces de présentation ont été installés pour permettre aux participants-es de prendre connaissance des faits et des éléments clés, en profitant de la présence des experts postés devant les panneaux explicatifs pour poser leurs questions.

La seconde activité visait à favoriser l'appropriation des paramètres clés et des orientations du guide réglementaire en élaboration. Quatre tables d'échanges thématiques ont été prévues, chacune disposant d'outils et de supports visuels spécifiques, pour permettre aux participants d'explorer les grandes orientations du guide réglementaire selon des situations types (nouvelle construction, agrandissement, rénovation et composantes architecturales, accès et aménagement extérieurs).

Une période d'échanges entre participants et représentants de la Ville a clôturé la rencontre.

Dès le début de la rencontre, les personnes présentes ont été invitées à noter leurs questions et leurs commentaires ou à en faire part oralement aux animateurs de la soirée. Par ailleurs, lors de chaque activité, des membres de l'équipe d'animation avaient la responsabilité de noter les commentaires, les réactions et les suggestions

des participants. L'ensemble de ces contributions, en plus des artefacts laissés sur les panneaux et cartes, ont été colligées et traitées dans le présent rapport.

L'exercice a permis de dégager un certain nombre d'éléments qui seront intégrés directement dans l'élaboration du guide de connaissance et du guide réglementaire: la portée du règlement, certaines définitions, des cas de figure particuliers (ex.: construction en fond de cours). Par contre, d'autres points qui ont été soulevés par les personnes présentes ne pourront être pas être traités directement dans le cadre de la présente démarche, mais joueront un rôle critique dans la mise en vigueur et l'adoption des mesures de protection et de valorisation du patrimoine bâti de Saint-Henri. Les commentaires reçus mettent en évidence le rôle de l'arrondissement du Sud-Ouest et de la Ville de Montréal dans le soutien à offrir aux propriétaires qui devront se conformer au nouveau guide réglementaire: un soutien financier, mais aussi un aide et un appui en matière de bonnes pratiques et d'accès à des ressources expertes.

Le présent rapport reprend les grandes lignes de la soirée d'informations et d'échanges sous la forme chronologique des événements. Afin de traduire les faits et les diverses interventions dans leur exactitude, certaines sections du rapport sont sous forme de «verbatim», c'est-à-dire sous la forme d'une prise en note textuelle, exactement conforme au propos verbal qui a été tenu.

Objectifs de la soirée d'informations et d'échanges

1. Présenter la démarche de caractérisation et de préparation des guides réglementaire et de sensibilisation.
2. Permettre aux citoyens de pouvoir contribuer par leurs commentaires à la bonification des travaux.

Public visé et invitation

Groupe cible :

Propriétaires d'immeubles situés dans le secteur Saint-Henri

Autres groupes :

Locataires, passionnés d'histoire et de patrimoine urbain, entrepreneurs en construction

L'invitation a été diffusée de la façon suivante :

- envoi d'une invitation du maire aux partenaires et organismes du secteur (courriel)
- distribution d'un carton d'invitation (en annexe) à 1 900 propriétaires du secteur visé par la démarche
- publication d'un encart dans l'hebdomadaire « La Voix pop » du 4 mai 2017
- distribution d'une affiche dans les installations de la Ville et dans certains commerces du secteur visé
- création d'un événement Facebook
- publication sur les réseaux sociaux (Twitter, Facebook)

Retombée médiatique

Article dans « La Voix pop » (9 mai 2017)

Déroulement de la soirée

18 h 00 - Accueil des citoyens

18 h 30 - Mots de bienvenue par les élus:

M. Benoit Dorais, maire de l'arrondissement du Sud-Ouest
Mme Anne-Marie Sigouin, conseillère de Ville, District de Saint-Paul-Émard, membre de la Commission sur la culture, le patrimoine et les sports.

18 h 40 - Présentation du déroulement de la soirée

18 h 45 - Activité d'ouverture

Quel est mon endroit préféré du Sud-Ouest?

19 h 00 - Activité 1

Patrimoine bâti du secteur Saint-Henri et des villages

Mieux connaître ce qui fait la particularité de Saint-Henri et les caractéristiques du secteur à l'étude.

19 h 50 – Pause

20 h 00 - Activité 2

Grands principes du guide réglementaire

Permettre aux participants de prendre connaissance des paramètres clés du futur guide réglementaire à partir de leurs intérêts/situations.

20 h 45 - Activité de clôture



© Sud-Ouest

Profil des participants-es

53 personnes inscrites (par téléphone ou Facebook)

9 personnes se sont présentées sans s'être inscrites au préalable

Au total, **62** personnes intéressées à l'activité

37 personnes se sont présentées à la rencontre.

31 personnes sur 37 (**84 %**) ont déclaré **être propriétaires**.

Parmi les propriétaires, **près de la moitié** (15 sur 31) ont donné une adresse dans le secteur visé par l'étude.

Une dizaine de personnes natives de Saint-Henri parmi l'assistance.

Quelques participants de Brossard et de Rosemont (3- 4)

Élus: Mme Anne-Marie Sigouin, Mme Sophie Thiébaud, M. Craig Sauvé et M. Benoit Dorais, le maire d'arrondissement, Le Sud-Ouest.

Professionnels de la Ville (5 personnes)

Atelier Christian Thiffault (8 personnes)



© Sud-Ouest

Activité d'ouverture

En plénière.

Nous avons invité les participants à répondre par écrit à la question : Quel est mon endroit préféré dans le secteur Saint-Henri?, à partager leur réponse avec une autre personne et à placer leur coup de cœur sur les deux grandes cartes placées au centre du cercle.

Observations :

Les abords du canal Lachine et les parcs sont les plus représentés, puis les domiciles des participants. Des coins de rues ou un bistro apparaissent également. Peu de référence aux personnes, aux activités, moments ou expériences à part une mention de coucher de soleil!



© Sud-Ouest

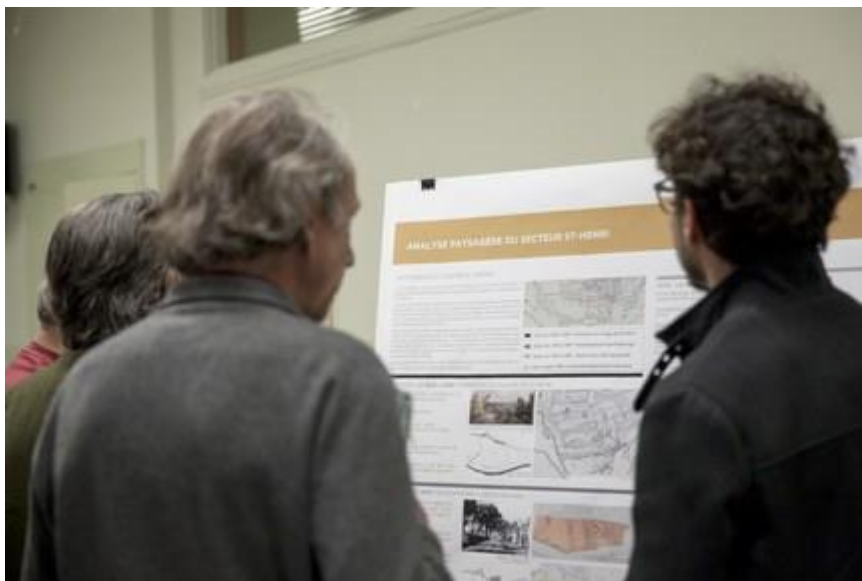
Activité 1

Patrimoine bâti du secteur Saint-Henri et des villages

Permettre aux participants de mieux saisir les caractéristiques du patrimoine bâti de Saint-Henri.

Trois postes de présentation avec panneaux explicatifs (en annexe).

N.B. - en italique : les observations/commentaires de l'équipe



© Sud-Ouest

1. Analyse paysagère du secteur Saint-Henri - Christian Thiffault

Questions des citoyens

D'où vient le nom de Saint-Henri? Pourquoi Saint-Henri s'appelle Saint-Henri?

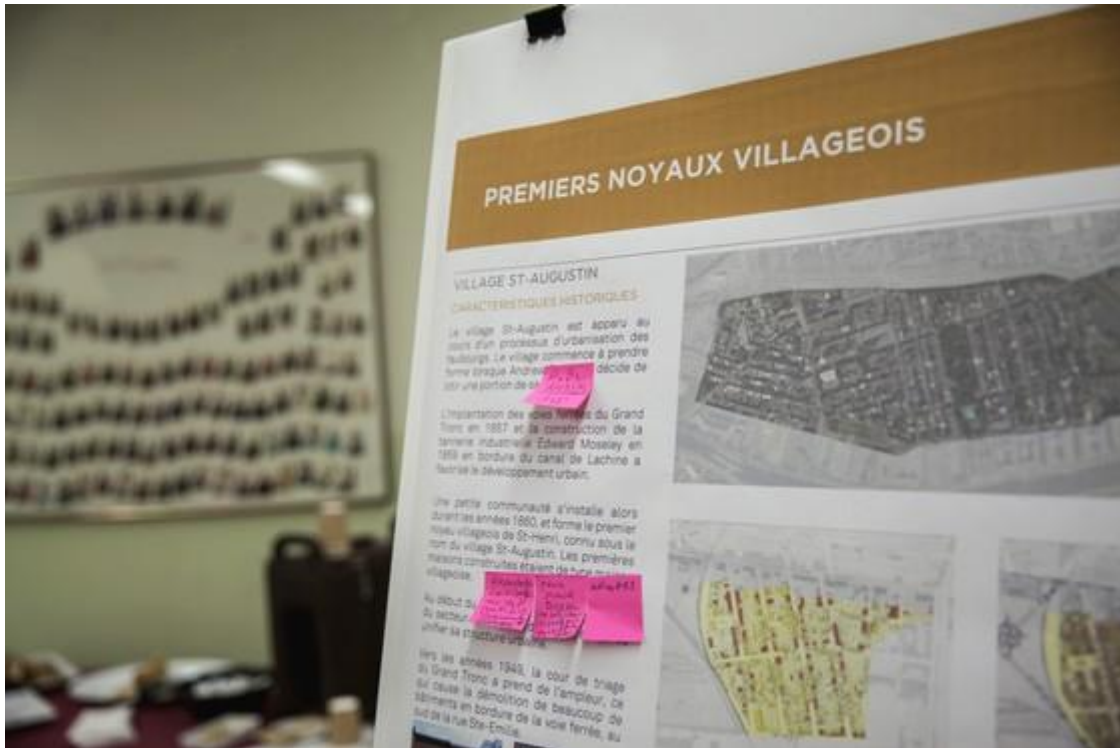
Est-ce que le ruisseau Glen est toujours présent?

Comment Saint-Henri a évolué de plusieurs villages en faubourg?

Est-ce qu'on préserve tout ce qui est construit?

Est-ce que l'analyse présente aussi les secteurs industriels sur le bord du canal ou bien juste le résidentiel?

Est-ce que les secteurs industriels ont un impact sur la valeur foncière et sur la valeur des maisons?



© Sud-Ouest

2. Premiers noyaux villageois - Christine Robitaille

Questions des citoyens

Qu'est-ce qui différencie un faubourg et noyau villageois?

Comment explique-t-on les limites des villages?

Qu'est-ce qui fait qu'il y a des duplex avec des escaliers extérieurs?

Qu'est-ce qui fait que c'est patrimonial?

3. Typologie du cadre bâti de Saint-Henri - Cécile Baird

Questions des citoyens

Où sont les premiers sites construits de Saint-Henri?

Quelles étaient les premières typologies construites?

Les participants identifient leur logement sur la carte et regardent ensuite la typologie.

Intérêt à reconnaître les typologies par année / Intérêt à reconnaître historiquement LEUR maison et sa progression formelle à travers le temps / les différentes rénovations.

Intérêt à connaître et à suivre/ajuster la progression historique des styles architecturaux dans le cas de maisons déjà aménagées avant l'achat par le propriétaire.



© Sud-Ouest

Activité 2 Grands principes du guide réglementaire

Permettre aux participants de prendre connaissance des dimensions clés du futur guide réglementaire à partir de leurs intérêts/situations.

Quatre tables d'échanges avec matériel de soutien (synthèse des orientations) et des fiches de travail [Annexe 3].

1. Nouvelle construction

Questions des citoyens

Quels sont les rapports ou impacts de nos recommandations sur la réglementation et le règlement de PIIA?

Il y a des surcoûts importants au patrimoine. Il doit y avoir des subventions et aide financière reliée à cet aspect.

Est-ce qu'il y a des interventions prévues sur le domaine public? Est-ce que les trottoirs seront refaits, des arbres plantés, les fils électriques enfouis?

Il y a énormément de problèmes d'affaissement des sols et des problèmes structuraux reliés aux fondations. Plus précisément dans les parties basses et connexes au collecteur St-Pierre.

Que faire avec les cas des constructions en fonds de cours? Est-ce que ceux-ci [*sic*] devraient être acceptés [*sic*] ou non.

Quelles sont les possibilités pour des constructions en fond de cours pour des lots déjà construits?

2. Agrandissement

Questions des citoyens

Les questions et commentaires étaient très similaires aux notes de la table « Nouvelle construction ».

Quelle est la distinction entre un agrandissement et la construction d'un nouveau bâtiment?

Que dit exactement le règlement de la ligne d'eau et comment composer avec ça pour les agrandissements?

Comment serait contrôlé l'ajout de volumes arrière qui portent ombrage aux cours voisins ainsi que leur effet 'visuel' dans la ruelle (puisque l'arrière ne dépend pas du PIIA).

La possibilité de construire un 3e étage en recul de la façade était très bien reçue.

Est-ce que le règlement est « tellement rigide » que même quelque chose d'intéressant qui ne respecte pas toutes les conditions va être systématiquement refusé? Ou bien il va quand même être analysé?

Est-ce que le règlement est déjà mis en place?

Comment le règlement fonctionne par rapport à la rue et à l'ensemble?

3. Travaux de rénovation et composantes architecturales

Comment faire pour retrouver les traces et informations d'origine de ma corniche que j'aimerais refaire telle qu'à l'origine?

Quelles sont les possibilités et restrictions des interventions qui sont possibles sur la ruelle versus sur la rue?

Quelles sont les possibilités pour l'agrandissement d'un balcon en cour arrière?

Il est demandé d'avoir des aides financières pour les personnes qui veulent retourner et restaurer de manière fidèle à 100% aux composantes d'origine.

Quelle est la proportion historique / éléments spécifiques du bâtiment qui doit subsister dans les rénovations?

Les allèges et linteaux d'une fenêtre sont également à refaire tel qu'à l'origine. Ces éléments de structure sont très dispendieux.

Les citoyens souhaitent des subventions à la rénovation du patrimoine bâti. Ils revendiquent plus de mesures de la part des élus.

Les citoyens veulent des adresses pour les artisans. Ils ont du mal à trouver la main-d'œuvre qualifiée pour ce type d'intervention.

Ils veulent être outillés davantage sur l'entretien des maisons en bois.

Un citoyen a soulevé l'importance de l'entretien des fondations et de l'entretien des façades.

Importance des insertions contemporaines pour les agrandissements et les nouvelles constructions.

Plusieurs questions sur l'entretien et la restauration des composantes architecturales (corniche, porche, etc.).

Un citoyen s'oppose à une norme de retour à la composante d'origine sans appui financier de la Ville.

4. Accès et aménagements extérieurs

Les agrandissements en cour arrière doivent se faire dans le respect du voisinage. La densité moyenne participe à la définition du quartier et lui donne une échelle humaine.

Attention aux vues et au respect de la vie privée en cour arrière entre les propriétés.

Les locaux commerciaux au rdc sont parfois un problème dans un souci de cohabitation avec les riverains (gestion des déchets et du bruit)

Certains citoyens mentionnent leur désir de ne pas avoir d'agrandissement en cour arrière et en hauteur car ce type d'intervention a un impact sur leurs espaces jardins et restreint leur intimité qui est déjà limitée.

Quel type de retour sur la rue doit subsister et est-ce qu'il faut mettre du vert ou on peut garder ciment?

Comment favoriser la cohabitation de ceux qui ont des autos et de ceux qui n'en ont pas? Comment faire pour que les projets de réno / agrandissements ou de construction nouvelle prévoient les questions de stationnement? Comment prévoir l'ajout?

À la question comment densifier, les citoyens veulent que ça soit aéré, pas trop dense.

Un des citoyens habitant un logement sur St-Émilie a dit que si sa famille s'agrandit, il va opter pour un autre logement ailleurs plutôt de faire un agrandissement sur son lot.

Un citoyen ne veut pas que ses voisins agrandissent leur bâtiment pour ne pas nuire à l'ensoleillement de sa demeure.



Activité de clôture

En plénière.

Invitation lancée à prendre la parole pour commenter la soirée, pour évoquer une question ou une dimension non abordée, pour faire part d'un apprentissage.

Commentaires des citoyens

Les participants sont généralement d'accord avec les idées, ils souhaitent conserver les caractéristiques propres de Saint-Henri mais parlent des coûts associés à la conservation, l'entretien, etc.

Pourquoi ce sont juste les secteurs St-Augustin et Ste-Marguerite qui sont présentés, « Saint-Henri est un tout », pourquoi ces limites?

Importance de considérer les travaux de fondation avant les travaux de façade et de le faire en concertation avec les voisins qui sont souvent bâtis de la même manière et qui risquent d'avoir le même genre de problèmes à peu près au même moment.

Bassin de rétention du Parc Gédéon est proposé comme exemple structurant d'efforts à prendre en charge par la Ville pour aider les résidents à envisager la sauvegarde de leurs maisons.

Commentaires récoltés (écrits et en marge des ateliers)

Je vous félicite pour vouloir garder les mêmes ouvertures dans les façades, car dans le passé on a « restauré » des anciennes maisons mais en changeant les ouvertures des portes et fenêtres, donc la maison perd tout son cachet.

Trop de restaurant, l'espace entre les portes commercial est trop court.
Le prix des maisons n'arrête pas d'augmenter. Faudrait y mettre un terme à la spéculation, ce qui cause une hausse des loyers. Il faudrait du logement social.

Rétroaction de rencontre : Merci pour l'initiative. Très enrichissant et collaboratif comme processus d'entraide citoyenne pour le « mieux vivre » dans le Sud-Ouest. Par contre je trouve désolant que certains participants se présentent avec une attitude négative et fermée à l'égard des idées et propositions des autres. Ces individus arrivent craintifs, ce qui n'est pas très [accueillant??].

SVP présenter le Canada Malting tel quel. Il fait partie du patrimoine et de l'ADN du quartier. Merci.

Importance d'un service à l'arrondissement de conseil et de diagnostic sur l'état d'un bâtiment.

Que faire avec les demandes de construction en arrière/fond de cour? (double [couche?] en implantation).

[//] manque *[des]* maisons en rangées (« town house »).

On s'en va vers une dictature!

Enjeux : lien inévitable entre le bon entretien des immeubles et les règlements de la Régie du logement.

Dans le 4^e étage de notre bâtiment, il y a une zone qui n'est pas habitable car cette zone est très proche aux fils d'électricité de la rue Saint-Ambroise.

1. Est-ce qu'on a prévu un réaménagement des fils électriques dans le quartier?
2. Si oui, est-ce qu'on pourrait reprendre cet espace-là dont je parlais.

Merci beaucoup.

Important d'alléger les obligations pour les ouvriers d'être [membre de la] RBQ pour éligibilité aux subventions.

Vous devez apporter l'information aux gens car ils n'iront pas la chercher. Pour cette raison :

- Guide de subventions
- Ressources d'expertise
- Quelle sera votre stratégie de distribution de vos publications?
- Panneaux d'explication sur les maisons comme à Laprairie (Rive-Sud) qui parle de l'histoire de la maison ou qui explique certains éléments architecturaux.

Vos guides ont l'air intéressants. Continuez!!!

Patrimoine. Quels sont les avantages de devenir protecteur du patrimoine? Les taxes foncières ne vont pas diminuer? C'est quoi l'aide de l'État pour les endroits patrimoniaux? Le patrimoine des places publiques, qui est responsable?

Histoire.

- a. Pourquoi le quartier Saint-Henri s'appelle Saint-Henri?
- b. Quel type de familles (démographie) habitaient dans le quartier?
- c. Les origines des résidents du quartier en différentes [époques].

Comment accéder aux décisions de la Ville-centre concernant l'enjeu de sécurité sur de Courcelles par exemple, qui est la seule voie cyclable pour monter à la Montagne?

Quelle est la nouvelle politique de la Ville en matière de stationnement?

Comment faire pour garder le droit de passage lors des rénos /agrandissements du voisin? Comment faire pour ne pas empiéter sur le voisin?



© Sud-Ouest

Éléments de synthèse

Sur la démarche en cours

- Pourquoi juste ce secteur de Saint-Henri? Du Sud-Ouest?
- Le lien naturel entre Saint-Henri et les autres secteurs de l'arrondissement est abordé.
- Bâti industriel à inclure.

La portée du guide réglementaire

- À quelle date ça entre dans le patrimoine?
- Est-ce qu'on préserve tout ce qui est construit?
- C'est quoi exactement l'esprit original?
- Lien avec le PIIA?

Lien avec aménagement du domaine public

- Des interventions complémentaires sur le domaine public?

Cas spécifiques

- Problématique des **fondations** des bâtiments et des sols.
- **Construction en fond de cours.**
- **Étage en retrait.**
- Est-ce qu'on peut **intégrer du moderne et du patrimonial** et comment? proportions, détails?

Dimensions économiques

- Démontrer le retour sur investissement découlant des interventions patrimoniales.
- Enjeu de l'impact des interventions sur le prix des loyers, le montant des taxes, la rentabilité des immeubles en regard de la valorisation éventuelle de l'immeuble.

Soutien financier aux propriétaires

- Il y a des surcoûts importants au patrimoine. Il doit y avoir des subventions et aides financières reliées à cet aspect.
- Consentir à une enveloppe ou une aide d'expertise spéciale pour récompenser des propriétaires qui ont mis de l'argent chaque année pendant 15 ans?

Besoin de soutien dans la recherche d'expertise pour les travaux

- Soutenir la diffusion des bonnes pratiques et faciliter le partage des références d'entreprises (locales!) spécialisées dans la rénovation patrimoniale.