



HÉRITAGE MONTRÉAL

Notes sur le projet métropolitain PM 09.002

Projet des Bassins du Nouveau Havre – 1500, rue Ottawa

Présenté à la consultation de l'Office de consultation publique de Montréal
le 9 mars 2009 à la Imani Family & Full Gospel Church
(ancienne église Saint-Joseph, monument historique cité)

Table des matières

- 1. Mise en contexte**
 - a. Mission et principes d'Héritage Montréal
 - b. Préparation du mémoire
 - c. Intérêts pour le dossier

- 2. Évaluation du projet**
 - a. Enjeux patrimoniaux
 - b. Évaluation selon les principes d'Héritage Montréal
 - Pertinence et recevabilité.
 - Patrimoine et contexte urbain
 - Processus
 - Innovation et créativité
 - Durabilité et valeur dans 25 ans

- 3. Attentes et recommandations d'Héritage Montréal**
 - a. Contenu des projets de règlement
 - b. Aménagement futur du secteur
 - c. Capacité limite et développement de projets sur la montagne

I. Mise en contexte

a. Mission et principes d'Héritage Montréal

Héritage Montréal est un organisme indépendant et non-partisan fondé il y a près de 35 ans dans le but de « *Promouvoir et encourager la protection de l'héritage historique, architectural, naturel et culturel des collectivités de la province de Québec* » (Lettres patentes, 15 octobre 1975). Nous regroupons des membres reflétant la diversité de la communauté montréalaise. Outre les volets administratifs liés à sa gestion d'organisme, Héritage Montréal agit dans deux champs principaux soit :

- **Éducation** : sensibiliser et informer la population et les décideurs publics ou privés à la richesse du patrimoine montréalais et aux enjeux de conservation dans une ville vivante.
- **Représentation** : promouvoir une prise de décisions pertinentes et l'excellence des pratiques en matière de conservation du patrimoine, d'aménagement / développement urbain et de consultation / participation publique.

Dans son rôle de défenseur comme de promoteur du patrimoine montréalais, Héritage Montréal emploie une définition fondée sur ses textes fondateurs, sur son expérience accumulée, notamment par ses actions pour améliorer la protection et la mise en valeur du mont Royal, sur la réalité montréalaise et sur des références nationales et internationales dont la *Déclaration québécoise du patrimoine* (2000), les termes de l'*Initiative canadienne des lieux patrimoniaux* et les textes de l'ICOMOS et de l'UNESCO. Nous identifions cinq types de patrimoine localisables et associés à champs de connaissance et d'action :

- **Le construit** (constructions individuelles, œuvres d'art, aménagements, ouvrages de génie civil)
- **Le paysage** (vues, silhouette, topographie, caractères, repères, échelles, ensembles architecturaux, parcours)
- **Le mémoriel** (usages, coutumes ou rituels associés aux sites ou bâtiments, lieux de mémoire, toponymie)
- **L'archéologique** (traces témoignant d'activités passées, vestiges enfouis, marques sur les constructions)
- **Le naturel** (sites des règnes minéral, végétal et animal)

Par ailleurs, constatant l'absence de plusieurs références d'intérêt pour guider les pratiques, Héritage Montréal a proposé certaines définitions à l'occasion de la consultation menée par l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet de *Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal*. Nous reproduisons ici des extraits de notre mémoire du 28 avril 2008 sur ce sujet en retirant les références spécifiques au mont Royal.

(...) **Protection** : Action visant au maintien des éléments significatifs et caractéristiques du patrimoine en prévenant les effets des différentes menaces d'origine naturelle et humaine – intempéries, usages incompatibles., projets immobiliers ou d'aménagement, sinistres, oubli, actes violents – auxquelles ils sont exposés. (...)

(...) **Mise en valeur** : Action supplémentaire et subordonnée à la protection visant à expliquer, voire souligner ou renforcer les éléments significatifs et caractéristiques du patrimoine pour accroître sa contribution à la vie collective et le bénéfice de ses différents usagers actuels et futurs. (...)

(...) **Conservation** : Ensemble des actions ou des processus de documentation, de gestion, de contrôle, de protection, de sécurisation, d'utilisation adéquate, d'entretien préventif, de réparation ou de réhabilitation visant à sauvegarder les éléments construits ou naturels dans leur intégrité et leur authenticité afin d'en prolonger l'existence physique et la contribution à la valeur patrimoniale de Montréal. (...)

Héritage Montréal considère la protection du patrimoine urbain comme une pratique active et créative associée à la connaissance et à la reconnaissance du patrimoine et de son bon usage ainsi que des limites de sa capacité à subir des transformations sans perdre sa valeur. Elle compte sur l'action des protecteurs réels que sont les détenteurs de biens patrimoniaux et les instances publiques habilitées à arbitrer l'intérêt collectif pour le patrimoine et l'exercice de droits privés. L'efficacité de cette protection découle de la capacité des protecteurs d'agir dans l'intérêt du patrimoine, au-delà de leurs propres intérêts. Cette hiérarchie des intérêts en faveur du patrimoine n'est pas toujours acquise, notamment lorsque les instances publiques tirent leurs revenus de l'exploitation du patrimoine ou du domaine public comme c'est le cas dans le présent dossier.

En 2006, l'Assemblée générale d'Héritage Montréal endossait l'énoncé des valeurs que l'organisme projette dans ses activités et interventions (voir www.heritagemontreal.org). Il se résume ainsi :

- **Une définition englobante du patrimoine et de la conservation** (dimensions et définitions ci-haut; biens répertoriés formellement ou non; action sur le contexte physique, culturel et social encourageant le maintien et le bon usage du patrimoine; conception dynamique et responsable du patrimoine et de sa protection)
- **Une responsabilité collective et des acteurs à mobiliser** (concertation des secteurs publics, privés, associatifs et académiques; devoir d'exemplarité des propriétaires publics de patrimoine; moyens pour assurer le succès de la conservation comme action partagée)
- **Des façons de faire respectueuses fondées sur la pertinence, la connaissance et la créativité** (valorisation de l'action préventive; renvoi vers les promoteurs du fardeau de la preuve généralement subi par le patrimoine)

Dans le cadre des réflexions actuelles sur le développement urbain durable à Montréal, Héritage Montréal a énoncé des principes d'excellence. Ils ont été publiés dans *Le Devoir* le 25 janvier 2008 et exposés à la Chambre de commerce du Montréal métropolitain le 31 janvier 2008 et se résument comme suit :

- i. **Recevabilité et pertinence** (réponse aux besoins collectifs; capacité d'accueil du site aux plans symbolique, patrimonial, physique, social, fonctionnel)
- ii. **Prise en compte du contexte urbain et humain** (patrimoine et caractère, échelle, compatibilité des usages, promenabilité)
- iii. **Exemplarité, inclusivité et crédibilité du processus** (relation avec les parties et citoyens intéressés, expertise, indépendance,
- iv. **Innovation** (caractère novateur et inspirant de la solution proposée, aspects créatifs unissant intérêts collectifs et particuliers)
- v. **Durabilité +25** (bilan anticipé du projet 25 ans après sa réalisation, contribution au patrimoine et à la qualité de ville des générations futures)

b. Préparation du mémoire

Le présent mémoire a été préparé sous la responsabilité du Comité Patrimoine et Aménagement (COPA) d'Héritage Montréal. Son contenu repose sur les principes et positions passées de l'organisme. Il a aussi bénéficié des réflexions menées par Héritage Montréal depuis plus de 25 ans sur la protection et la mise en valeur de l'ensemble patrimonial que constituent le patrimoine industriel du canal de Lachine et ses quartiers riverains ainsi que sur la réalisation de projets publics et institutionnels en cohérence avec les principes de conservation et d'amélioration du patrimoine urbain à Montréal.

La préparation du mémoire a aussi bénéficié de la consultation des documents assemblés par l'Office de consultation publique, en particulier les avis du Conseil du patrimoine de Montréal et d'autres comités consultatifs. Héritage Montréal a également été contacté par des citoyens, résidents du secteur et représentants d'organismes communautaires ainsi que par les représentants de la Société immobilière du Canada auxquels nous avons remis copie des principes exposés précédemment.

c. Intérêt pour le dossier

Héritage Montréal maintient depuis plus de 25 ans un intérêt pour le patrimoine industriel montréalais et, plus particulièrement pour l'ensemble patrimonial du canal de Lachine et de ses quartiers riverains. En 1985, Héritage Montréal publiait une recherche sur le secteur des écluses Saint-Gabriel du canal de Lachine et proposait la création d'un arrondissement historique qui puisse

assurer la protection et la mise en valeur de ce patrimoine, alors fortement menacé; le secteur considéré touchait le site faisant l'objet de la présente consultation. Depuis, nos actions ont contribué à prévenir la construction d'un pont dans le prolongement de la rue Guy et la démolition de plusieurs édifices dont l'ancienne raffinerie de sucre Redpath, aujourd'hui reconvertie et partiellement reconstruite dans un projet multifonctionnel qui s'est mérité plusieurs hommages dont un prix de l'Opération Patrimoine architectural de Montréal attribué conjointement par Héritage Montréal et la Ville de Montréal. Il y a quelques années, Héritage Montréal a également participé aux travaux de la Table de concertation du canal de Lachine réuni dans le cadre du projet de Parcs Canada qui allait culminer par la réouverture du canal à la navigation, le 17 mai 2002. L'intérêt d'Héritage Montréal porte donc principalement sur l'ensemble patrimonial du canal de Lachine, ses composantes mais aussi sa qualité, sa puissance évocatrice et sa présence dans la ville ainsi que sur son évolution, notamment par la transformation de sites majeurs comme celui du tri postal.

2. Évaluation du projet

a. Enjeux patrimoniaux

Depuis près de 35 ans, Héritage Montréal œuvre spécifiquement pour améliorer la protection et la mise en valeur des emblèmes et ensembles patrimoniaux de la métropole. Le canal de Lachine figure parmi ces éléments fondateurs et repères symboliques du paysage identitaire montréalais. L'intérêt d'Héritage Montréal s'est traduit par la production de documents et de mémoires et une participation à un grand nombre de réflexions, de concertations et de consultations sur le sujet.

L'actuelle consultation sur le développement du site de l'ancien tri postal de la rue Ottawa s'inscrit dans une problématique plus large qui préoccupe grandement Héritage Montréal à savoir l'avenir des édifices et des sites du patrimoine industriel, fort nombreux et marquants à Montréal. S'il est vrai que le Plan d'urbanisme et la Politique du patrimoine de la Ville de Montréal manifestent une conscience de l'enjeu, force est de constater que Montréal ne s'est pas encore dotée d'une stratégie plus globale sur cette question importante et semble préférer la gestion à la pièce de projets immobiliers à une approche d'ensemble.

De manière plus spécifique, nous distinguons ici trois enjeux patrimoniaux :

- **Le patrimoine bâti :** L'enjeu touche le bâti du site lui-même et le patrimoine du quartier environnant. Ce dernier est notamment constitué de constructions modestes dont le récent débat sur le projet Griffintown a révélé l'intérêt mais aussi la grande vulnérabilité. Héritage Montréal se préoccupe de l'absence de mesures qui préviendraient la disparition de ce patrimoine environnant sous l'effet induit de projets comme les Bassins du Nouveau Havre ou le moins certains projet Devimco à Griffintown. Au contraire, les paramètres du Plan d'urbanisme semblent condamner ce patrimoine malgré les énoncés du même Plan en faveur d'une conservation du patrimoine.

D'autre part, nous notons que le bâtiment de l'ancien tri postal, élément majeur du paysage bâti dans le secteur, ne fait l'objet d'aucune description complète. On en apprend la date de sa construction – 1976-1978 – mais même le Conseil du patrimoine laisse l'anonymat de ses concepteurs malgré la nature publique et récente de l'ouvrage. Au plan de la méthode, Héritage Montréal aurait apprécié trouver une documentation et une évaluation minimale de l'histoire et de l'architecture de cette construction imposant dont on prévoit la démolition, ne serait-ce que par souci de cohérence avec l'intérêt croissant pour le patrimoine du 20^e siècle.

- **Le patrimoine archéologique :** Aujourd'hui unifié en un seul terrain, ce site est constitué d'anciens bassins remblayés et des quais qui les desservaient. Le sol du site conserve les vestiges originaux de ces bassins, notamment les murs, dans un état variable. Le projet des Bassins du Nouveau Havre reconnaît cette présence et s'appuie sur le tracé des anciens bassins pour fonder son concept d'aménagement, une approche

fort intéressante. Héritage Montréal considère qu'au-delà de l'évocation des tracés anciens, le patrimoine archéologique du site mérite d'être reconnu comme un élément réel du site et exposé davantage dans le cadre du projet d'aménagement afin de marquer, dans le nouveau quartier, la présence de cette matière patrimoniale qui explique et justifie le concept d'aménagement.

- **Le paysage urbain :** La proposition de densification du site par la construction de volumes conformes aux prescriptions du Plan d'urbanisme ou de sur-hauteurs, affectera substantiellement le paysage emblématique du canal de Lachine dans son échelle, son amplitude et le découpage du bâti qui l'encadre. Cet enjeu comprend également les liens visuels vers la silhouette de la montagne et du centre-ville; par exemple, le panorama depuis la rive sud du canal face au site du tri postal dont le Plan directeur du projet offre un aperçu (voir l'image en p. 5 du document 3.1 de la consultation publique). Héritage Montréal n'a pas d'objection fondamentale à une densification du site ni à certaines sur-hauteurs dans le cadre d'un projet de qualité mais considère que les simulations mises à la disposition de la présente consultation (document 3.10) ne permettent pas d'apprécier véritablement les conséquences en termes de paysage urbain. De nouveau, cela nous amène à interroger la qualité des mesures d'évaluation des impacts visuels dans le cadre de l'élaboration de projet immobiliers.

b. Évaluation selon les principes d'Héritage Montréal

Dans le cadre de la présente consultation publique Héritage Montréal a examiné le projet en fonction du patrimoine bâti et immobilier défini précédemment et selon ses principes. En ce sens, nous avons concentré notre examen sur le projet de règlement e d'accord de développement soumis à l'Office pour consultation publique et non sur les décisions de l'Université de Montréal relatives à la vente de cet édifice.

- i. Pertinence et recevabilité :** Héritage Montréal considère qu'en principe, le projet d'éliminer l'ancien tri postal et de développer son site dans le cadre d'un projet multifonctionnel à dominante résidentielle mixte est recevable.
- ii. Patrimoine et contexte urbain :** Héritage Montréal apprécie la qualité générale du concept d'aménagement organisé autour du tracé des anciens bassins dont on propose l'évocation. Au plan du patrimoine, on souhaiterait voir davantage le dégagement et la participation des murs réels et patrimoniaux des anciens bassins au concept d'aménagement. Au plan de la prise en compte du contexte urbain, le projet présente des propositions intéressantes mais l'évaluation de son impact sur le paysage urbain emblématique reste incomplète, notamment en termes de vues publiques traversant le site de l'ancien tri postal depuis la rive sud du canal, en face.

Par ailleurs, Héritage Montréal note que la rue Ottawa depuis la Fonderie Darling, à l'est, fait l'objet de réflexions pour en faire un «sentier urbain» animé et mis en valeur par des usages culturels et artistiques. À l'extrémité ouest de cette rue, le projet des Bassins du Nouveau Havre offre un potentiel réel de participer à cette dynamisation et intensification des usages compatible avec les qualités et l'échelle du tissu urbain de ces anciens quartiers industriels. L'hypothèse de loger des ateliers d'artistes dans la partie commerciale du projet à l'étude semble très heureuse à ce chapitre et mérite pleinement d'être confirmée.

- iii. **Processus** : Sans négliger le fait que les documents et études d'insertion du projet dans le paysage urbain et l'ensemble patrimonial du canal de Lachine devraient être complétés, Héritage Montréal considère intéressants les efforts de la Société immobilière du Canada pour amener le projet sur la place publique par des opérations de concertation et de portes ouvertes. Il faut y voir les effets positifs de dossiers complexes comme ceux de l'ancien quartier général de l'Armée pour le Québec dit «Ferme sous les noyers» qui fut lourd de conséquence pour le patrimoine montréalais, et du projet Benny Farm dont le succès est porteur de nombreux enseignements. Nous ne pouvons nous empêcher de mettre en parallèle cette démarche raisonnée et raisonnable et celle, beaucoup moins crédible et rigoureuse, retenue par l'administration de la Ville de Montréal et le promoteur du projet Griffintown
- iv. **Innovation** : Héritage Montréal considère que la principale innovation dans ce projet porte sur le parti général d'aménagement avec le système de cours et de plans d'eau ainsi que sur la mixité résidentielle couplée avec un pôle d'emplois dont on souhaite vivement qu'il puisse être consacré au secteur culturel.
- v. **Durabilité et valeur dans 25 ans** : Héritage Montréal considère que le projet offre le potentiel de créer un quartier d'intérêt pour le Montréal de demain. Ce potentiel serait bien plus convaincant si le projet était amendé pour assurer qu'il accueille en priorité des activités liées au secteur culturel et artistique et que la gestion des espaces publics qu'il créera contribuera à la mise en valeur du canal de Lachine. Il nous semble aussi pertinent de rappeler que la durabilité d'un projet urbain ne repose pas uniquement sur la gestion des déchets ou l'installation de toits verts mais aussi sur la façon dont un tel projet s'insère dans un tissu urbain existant et contribue à sa mise en valeur ainsi qu'à celle de son patrimoine et de son paysage vivant. Dans le cas du projet des Bassins du Nouveau Havre, cette insertion mérite une réflexion supplémentaire en termes de volumétrie mais aussi des liens entre le projet et les secteurs environnants.

3. Attentes et recommandations d'Héritage Montréal

Héritage Montréal croit que le projet de règlement constitue une base recevable pour doter ce site d'un cadre réglementaire qui exprime de façon durable les ambitions de qualité projetées par les promoteurs et les concepteurs du projet des Bassins du Nouveau Havre.

Cependant, outre notre demande de voir la volumétrie finale du projet fixée suite à une évaluation plus complète des impacts visuels dans le cadre d'un paysage de référence élargi et de voir à l'introduction dans le texte du règlement de références à la mise en valeur de certains éléments du patrimoine archéologique du site nous demandons que certains articles du projet de *règlement autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciale sur le terrain portant le numéro de lot 1 852 819 du cadastre du Québec et bordé des rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et du parc linéaire du canal de Lachine* soient amendés. Ce sont :

Sous-section 1 – Usages : Une référence spécifique aux activités liées au secteur culturel et artistique, notamment les ateliers-résidences, devrait être incluse à cette section. La seule référence à l'usage «salle de spectacle» n'est pas suffisante ni même pertinente pour soutenir d'autres parties de la communauté artistique que le seul univers de la scène et des spectacles, déjà privilégié dans le contexte montréalais.

Article 9 : Les prescriptions de hauteurs devraient être assujetties à une évaluation plus fine des impacts sur le paysage urbain et sur les vues d'intérêt dans le secteur à partir d'un cadre d'examen qui soit élargi pour tenir compte du caractère du canal de Lachine et de sa relation visuelle avec la silhouette du mont Royal et du centre-ville.

Article 23.1 d) : L'article devrait aussi viser assurer la qualité des vues qu'offrent les cours aux utilisateurs du canal et non seulement assurer la qualité de vue des nouveaux résidents.

Article 23.1 g) : Ces mesures ne devraient pas être limitées aux cours mais sont particulièrement nécessaires pour réduire l'effet d'enfermement du paysage du canal que causerait la construction d'une série de bâtiments de 25m de hauteur en bordure de ce dernier, sans découpage ou retrait des étages supérieurs.

Articles 23.1 j) et k) : Ces mesures d'apparence sympathique reposent d'abord sur la bonne foi et la bonne intention, deux facteurs dont l'expérience démontrent qu'ils ont permis de doter Montréal de bien tristes réalisations. Elles devraient être dotées de mécanismes qui assurent que toute construction en hauteur ne jouit pas d'un a priori favorable mais, au contraire, doit démontrer sa contribution réelle au paysage urbain du secteur, un thème dont la définition reste à faire afin que les termes de ce règlement prennent leur plein sens.

À Montréal, le 9 mars 2009