

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine.

Centre de tri postal

A08-SO-02

Adresse :	1500, rue Ottawa
Arrondissement :	Le Sud-Ouest
Lot (s) :	
Reconnaissance municipale :	
Reconnaissance provinciale :	
Reconnaissance fédérale :	Canal de Lachine et complexe manufacturier du canal de Lachine, désignés <i>lieu historique national</i>
Autres reconnaissances :	Secteur archéologique à fort potentiel

Le Conseil émet un avis à la demande de l'arrondissement du Sud-Ouest et conformément au *Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal*¹ ainsi qu'au *Règlement intérieur de la Ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement*².

NATURE DES TRAVAUX

Le projet porte sur le redéveloppement de la propriété du centre de tri postal (9,6 ha), bordée par les rues Ottawa, du Séminaire et Richmond et par le canal de Lachine, qu'elle longe du côté Nord. Il consiste à « déconstruire » le bâtiment existant (situé dans la moitié ouest du site et d'une superficie au sol de 60 000 m²), selon des principes de développement durable, et d'ériger environ 2 000 logements pour des clientèles variées (familles et petits ménages, logements au prix du marché, abordables et sociaux). Le projet prévoit également 30 000 m² de commerces, bureaux et fonctions récréo-touristiques et consacre 20 % du site à des espaces verts, parc récréatif, bassins et jardins d'eau. La majorité des bâtiments proposés ont entre sept et huit étages, avec quatre tours plus hautes, jusqu'à vingt étages. La circulation véhiculaire à l'intérieur du quartier est limitée à la rue Basin, laquelle est prolongée de la rue Du Séminaire, à l'Est, jusqu'à la rue Richmond, à l'Ouest, afin de désenclaver le site. Le stationnement hors-rue est concentré en sous-sol (1 900 cases). Enfin, le projet prévoit la mise en valeur des quatre bassins d'origine, remblayés dans les années 1960, après la fermeture du canal de Lachine.

AUTRES INSTANCES

Comme le projet déroge au Plan d'urbanisme sur le plan des densités et des hauteurs et que son approbation se ferait en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville, les instances qui sont consultées, outre le CPM, sont les suivantes :

- le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement ;
- le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville ;
- l'Office de consultation publique de Montréal qui tiendra une consultation publique.

HISTORIQUE DES LIEUX¹

La propriété occupée aujourd'hui par le centre de tri postal est située sur la rive Nord du canal de Lachine, dans le quartier Griffintown. Bordé au sud par le canal de Lachine, ouvert en 1825 puis élargi entre 1843 et 1849, Griffintown faisait partie du premier quartier industriel de Montréal, le quartier Sainte-Anne. Son développement a été rattaché au port intérieur d'importance qu'était celui de Montréal dans le dernier quart du XIX^e siècle, et à l'essor d'une industrie qui jalonnait les bassins du canal et qui a établi les assises d'un réseau ferroviaire, support de l'économie du Canada. La population du quartier a atteint son apogée à la fin du XIX^e siècle. Le canal de Lachine et le complexe manufacturier attenant ont été respectivement désignés comme lieux historiques nationaux en 1929 et en 1996.

En 1963, la Ville attribua un zonage industriel à tout le secteur. L'année suivante, le canal de Lachine, déclassé en tant que voie de navigation intérieure depuis l'ouverture de la Voie maritime du Saint-Laurent en 1959, fut fermé. Les habitants quittèrent peu à peu le quartier.

Partie prenante du port intérieur du canal de Lachine, la propriété du centre de tri postal comptait quatre bassins, creusés en 1875 (1 et 2) et en 1883 (3 et 4). Ces derniers furent remblayés entre 1965 et 1970, en grande partie par les matériaux excavés lors de la construction du métro de Montréal. Le centre de tri postal a été érigé par Postes Canada en 1978, sur le site remblayé. En 2003, les activités du centre de tri postal ont été déménagées. En 2007, la Société immobilière du Canada a acquis le site, dont le gouvernement du Canada lui a alors confié le réaménagement.

La propriété, qui compte une superficie de 9,6 ha, est située immédiatement à l'ouest d'un autre secteur appelé à se développer dans les prochaines années, « Le Village Griffintown » (12 ha), qu'on propose de démolir en grande partie pour y construire de nouveaux immeubles en hauteur et y introduire de nouveaux usages locaux et métropolitains, pour un total de plus de 530 000 m². En 2008, la Ville de Montréal a complété un Plan particulier d'urbanisme à cet effet.

¹ L'information est en partie tirée des archives du CPM et du document de présentation de la Société immobilière du Canada : *Les Bassins du Nouveau Havre* (2008).

ANALYSE DU PROJET

Le projet « Les Bassins du Nouveau Havre » a été présenté au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) le 24 novembre 2008, par le promoteur, la Société immobilière du Canada, ses consultants en aménagement, le Groupe Cardinal Hardy, son consultant en archéologie, la Société d'Archéomatique Chronogramme-Lauverbec (SACL), ainsi que par des représentants de l'arrondissement Le Sud-Ouest. Le CPM a également consulté les documents déposés par le promoteur, sur lesquels était fondée la présentation du 24 novembre. Il a eu accès par la suite à d'autres documents, qui n'étaient pas terminés lors de la présentation du 24 novembre, décrivant de façon plus précise les intentions quant à l'implantation et aux types de bâtiments, à l'architecture, au paysage, à l'aménagement des espaces publics et aux circulations.

La propriété est un lieu important pour la mémoire et le devenir de Montréal. En effet, elle jouxte le canal de Lachine, lequel avec le complexe manufacturier qui en borde les abords, est désigné *lieu historique national*. Elle constitue également un secteur archéologique à fort potentiel en vertu du Plan d'urbanisme.

Compte tenu de l'envergure du projet et l'avancement des travaux, les analyses du CPM concernent les caractéristiques fondamentales du projet, soit : (1) l'usage, l'organisation générale du site, les hauteurs et les densités ; (2) la mixité sociale et d'usage, (3) la connaissance et la mise en valeur des bassins et autres vestiges ; et (4) la mise en œuvre du projet.

1. L'usage, l'organisation générale du site, les hauteurs et les densités

Le projet est conforme au Plan d'urbanisme en ce qui concerne l'usage (mixte) mais est dérogoire quant à la hauteur de quatre tours (de 44 et 60 mètres alors que la hauteur dictée est de 25 m) et quant à la densité de la majeure partie du site (4,5 au lieu du 2 à 3 prescrit). La réglementation d'urbanisme de l'arrondissement n'a pas été modifiée pour correspondre aux orientations du Plan d'urbanisme et reflète encore l'usage industriel actuel du site. Aussi, le projet y déroge sur plusieurs aspects, dont l'usage et la hauteur et, dans la partie Est du site, la densité.

Par rapport à ces constats, le CPM considère que la réhabilitation du site à des fins urbaines, mixtes de surcroît, reflète l'évolution du quartier et est compatible avec la mise en valeur des abords du canal de Lachine et avec la proximité du centre-ville. La mise en œuvre de la mixité requiert toutefois des conditions qui sont discutées au point 2 de l'analyse. Quant à la densité, celle qui est proposée n'excède que peu la densité prônée. De plus, le CPM estime qu'elle doit être considérée à la lumière de l'apport de 20 % du site en espaces publics et des relations équilibrées entre les espaces construits et les espaces ouverts proposées par le projet. Enfin, la proximité du canal et de l'espace public qui borne celui-ci bonifie également l'offre d'espaces ouverts. La hauteur constitue ainsi, selon le CPM, le seul enjeu méritant d'être abordé en relation avec les orientations du Plan d'urbanisme et les prescriptions de la réglementation d'urbanisme.

La majorité des bâtiments proposés ont entre sept et huit étages, ce qui est substantiellement plus haut que les bâtiments industriels contigus mais qui reflètent la proximité du centre-ville. Rappelons aussi que les surhauteurs permises dans « Le Village Griffintown » par le Programme particulier d'urbanisme se situent entre 44 et 80 m. Les tours proposées dans « Les bassins du Nouveau Havre », au nombre de quatre, dont une de 44 mètres et trois de 60, sont à la fois moins nombreuses et d'un maximum moins haut. De plus, elles n'excèdent pas la limite de hauteur établie par le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.

Le nouveau quartier se greffe aux principales voies du voisinage, permettant ainsi une bonne desserte du site, incluant en transport en commun. De plus, son aménagement matérialise la prédominance du piéton et du cycliste visée par le projet, ce que le CPM considère comme un atout pour la qualité de vie, notamment compte tenu de la grande accessibilité des lieux et la proximité de la promenade publique le long du canal de Lachine. Cela constituera assurément un défi pour la rue Basin recréée, qui devient le seul axe automobile à l'intérieur du quartier. Il faudra en effet concilier la présence concentrée des entrées de garage sur cette rue avec une atmosphère de « rue principale » (voir aussi le point 2).

2. La mixité sociale et d'usage

Le CPM salue la volonté du promoteur et de la Ville de diversifier les usages ainsi que l'offre résidentielle et, en particulier, de consacrer plus de 20 % des logements aux familles (21 % des 2 000 logements prévus, dont 350 en copropriété au prix du marché, 200 logements sociaux et 100 logements privés abordables, selon la fiche de projet préparée par la Société immobilière du Canada). Il s'agit là d'un fondement important pour la régénération du quartier. Le CPM se demande par ailleurs si l'accent mis sur les familles est réaliste s'il ne s'accompagne pas de la mise en place d'équipements collectifs et d'espaces adaptés à ce type de ménage, ce que l'état d'avancement du projet ne permet pas de constater. De plus, le passage d'un usage industriel à mixte soulève des questions quant aux relations du nouveau quartier avec la zone environnante, hétéroclite sur le plan des fonctions urbaines, avec ses entrepôts et ateliers, ainsi qu'à l'avenir de celle-ci.

Le CPM est aussi interpellé par la vocation de la rue Basin ; celle-ci s'avérant l'épine dorsale du quartier, elle devrait avoir une vocation de « rue principale » et ainsi inclure des commerces et services de proximité au rez-de-chaussée des immeubles qui la longent, maximisant ainsi la proximité de ceux-ci avec l'ensemble des logements.

3. La connaissance et la mise en valeur des bassins et autres vestiges

L'aménagement du site articule les bâtiments et les espaces libres, bleus et verts, aux bassins hérités du XIX^e siècle. Il recrée aussi la rue Basin à l'emplacement que celle-ci occupait au XIX^e siècle, avant l'implantation des bassins. Les bassins 3 et 4 conservent leur emprise, les bassins 1 et 2 prennent une forme semblable à leur configuration initiale et la rue Basin vient relier les composantes du nouvel ensemble aux quartiers connexes. Combinant les divers moments de l'époque d'or du canal de Lachine, ces aménagements jouent un rôle important dans la commémoration du rôle du site comme port intérieur au XIX^e et au début du XX^e siècle.

Selon les informations présentées au CPM le 24 novembre 2008, les inventaires archéologiques réalisés en 2005 et 2008 ont permis de localiser et d'évaluer l'intégrité des vestiges des murs des bassins 1 à 4. Tel que recommandé par l'archéologue, d'autres interventions sont prévues sur le terrain afin de documenter le bâti « pré-bassin » à l'est et à l'ouest du bassin 4 et d'inventorier les ressources potentielles sous le bâtiment du tri postal et le long de la rue du Séminaire.

Quant à la mise en valeur des vestiges archéologiques, les recommandations de l'archéologue incluent la conservation et mise en valeur *in situ* des murs de revêtement maçonnés des bassins 3 et 4, l'élaboration d'un concept de mise en valeur des bassins 1 et 2 et l'élaboration d'un concept de mise en valeur de l'occupation ancienne en marge des bassins. Toutefois, une telle intégration des vestiges à l'aménagement du quartier ne semble pas encore avoir été étudiée.

4. La mise en œuvre du projet

Le promoteur a informé le CPM de son intention de commencer le développement du site du côté Ouest et prévoit une durée de construction d'une dizaine d'années, à 200 logements par année. Dans le contexte d'un développement sur dix ans et plus, le CPM s'interroge sur l'utilisation du site en attendant son plein réemploi, se préoccupant notamment de l'impact des espaces en friche sur les nouveaux habitants et, également, de l'apport du site en termes de biomasse.

La mise en œuvre du programme de développement suscite aussi quelques interrogations, tel que souligné au point 2. Le développement d'une stratégie afin d'assurer que les objectifs visés se concrétisent apparaît indispensable.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) se réjouit de la réhabilitation, à des fins urbaines, de ce site sous-utilisé, du déblai et de la mise en valeur des quatre bassins d'origine ainsi que des fouilles archéologiques appuyant une telle mise en valeur. Il apprécie la mixité des usages offerte par « Les bassins du Nouveau Havre » de même que les liens qui sont établis avec les quartiers voisins, notamment par le prolongement de la rue Basin. Il félicite la Société immobilière du Canada, l'arrondissement et la Ville de la démarche ouverte mise de l'avant pour permettre à tous les groupes qui se sentent interpellés par le projet de faire valoir leur opinion. Ses recommandations relatives au projet sont les suivantes :

- Limiter la hauteur générale des immeubles à 25 mètres, tel que prévu, et limiter les surhauteurs aux quatre tours prévues, avec les maximums prévus, afin de créer un environnement favorisant la vie de quartier et propice aux familles.
- Faire les analyses et démarches nécessaires à la mise en œuvre d'un programme de développement favorisant la mixité sociale et d'usage. Plus particulièrement, assurer la construction d'équipements collectifs et l'aménagement d'espaces adaptés aux familles, de sorte que la volonté d'attribuer 650 logements à des ménages familiaux se matérialise.
- Étudier attentivement la vocation et l'aménagement de la rue Basin afin d'en faire la « rue principale » du quartier et non une rue de service. Porter une attention particulière au design et à l'accessibilité des espaces situés au rez-de-chaussée, au confort et à la sécurité des piétons de même qu'à la localisation et à l'aménagement des entrées aux stationnements souterrains.
- Continuer les travaux de mise en valeur des vestiges archéologiques en développant des stratégies visant leur intégration à l'aménagement du quartier.
- En attendant la réalisation complète du projet, prévoir un aménagement provisoire du site qui fasse en sorte de minimiser les impacts sur les habitants et usagers, tant du nouveau quartier que du voisinage, et de maximiser la biomasse. Allouer des ressources à cet aménagement et inclure dans les ententes entre le promoteur et la Ville des mécanismes assurant qu'il sera réalisé.

Le CPM recommande également à l'arrondissement, en collaboration avec les promoteurs du projet « Les bassins du Nouveau Havre », de faire une réflexion sur l'avenir de la zone environnante, compte tenu du changement majeur d'usage sur la propriété du centre de tri postal, et de définir des orientations de même qu'une stratégie pour une meilleure cohabitation entre les deux secteurs.



La présidente
Le 11 décembre 2008

¹ Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal 02-136 (codification administrative) :

[...]

13. Le Conseil exerce également les fonctions suivantes :

2° il fournit, de sa propre initiative ou à la demande du conseil de la ville, du comité exécutif, d'un conseil d'arrondissement ou d'un service de la Ville, des avis sur toute question relative à la protection et la mise en valeur du patrimoine.

[...]

² Règlement intérieur de la ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement 02-002 (codification administrative) :

[...]

Pour l'application des pouvoirs qui lui sont délégués en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa :

1° le conseil d'arrondissement doit informer le Conseil du patrimoine de Montréal de toute demande de permis ou certificats visée à ce paragraphe en même temps qu'il transmet la demande au comité consultatif de l'arrondissement.

[...]