

**Consultation sur le secteur Griffintown**

Note transmise à l'Office de consultation publique de Montréal  
27 février 2012

<b>Table des matières</b>
---------------------------

1. **Introduction**
  - a. Présentation de l'organisme
  - b. Principes de développement urbain et d'évaluation des projets
  
2. **Commentaires**
  - a. Intérêt pour l'objet de la présente consultation
  - b. Orientations d'aménagement pour le secteur Griffintown
  - c. Conditions de mise en œuvre

**Annexe A :**

Projet de développement de Griffintown / Ébauche de principes directeurs  
(pour discussion - 09 octobre 2007)

## 1. Introduction

### a. Présentation de l'organisme

Héritage Montréal est un organisme indépendant et non-partisan créé 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).

Héritage Montréal emploie une définition inclusive du patrimoine urbain fondée sur ses lettres patentes, sur son expérience notamment dans le cadre des réflexions sur l'attribution d'un statut national au mont Royal, et sur la réalité montréalaise tout en s'inspirant de références comme la *Déclaration québécoise du patrimoine* qui parle de lieux porteurs de mémoire, les termes de l'Initiative canadienne des lieux patrimoniaux et les textes internationaux (chartes de l'ICOMOS, Convention du patrimoine mondial de l'UNESCO).

Nous identifions le concept de patrimoine en tenant compte de cinq dimensions – le construit, le paysage urbain, le mémoriel, l'archéologique et le naturel - incarnées dans les lieux et associées à divers champs de connaissance et d'action réglementaire, scientifique, économique ou communautaire.

### b. Principes de développement urbain et d'évaluation des projets

En 2010, l'Assemblée générale d'Héritage Montréal endossait formellement les cinq principes d'excellence en développement urbain résumés ici :

- i. **Recevabilité et pertinence du projet**
- ii. **Prise en compte du contexte urbain et du patrimoine**
- iii. **Exemplarité, cohérence et crédibilité du processus**
- iv. **Innovation démontrée dans le projet**
- v. **Durabilité + 25 ans et contribution du projet au patrimoine**

Rappelons que ces principes ont d'abord été élaborés et publiés à l'occasion de la préparation du PPU Peel / Wellington (aussi connu sous le nom de « Griffintown » ce qui contribue à la confusion). Héritage Montréal avait alors déploré le peu de crédibilité de ce processus dont les consultations menées sous l'égide de l'arrondissement du Sud-Ouest n'avaient pas l'indépendance ni la compétence pour traiter adéquatement des enjeux complexes et

pan-montréalais que soulève le développement d'un tel secteur central.

Par ailleurs, cet exercice apportait de la confusion alors que son territoire ne couvrait qu'une partie du territoire désigné dans le Plan d'urbanisme pour une planification détaillée sous le nom de « Griffintown ». Malgré cela, l'exercice de 2008 a mené à l'autorisation de plusieurs projets immobiliers majeurs sur la partie la plus ancienne (et authentique) de Griffintown mettant mal à partie son patrimoine et son caractère distinctif. Cette situation sème le doute sur l'efficacité de la présente consultation pourtant menée selon les règles de l'art en la matière par l'Office.

## 2. Commentaires

### a. Intérêt pour l'objet de la présente consultation

Depuis près de 30 ans, Héritage Montréal mène des actions pour la revitalisation des quartiers centraux et des abords du canal de Lachine et notamment, pour encourager la reconnaissance du patrimoine industriel et la réalisation de projets de reconversion et de revitalisation plutôt que des opérations de démolition / développement prônées dans les années 1980. Plus précisément en relation avec le territoire couvert par la présente consultation ou adjacent, Héritage Montréal a posé certains gestes dont voici le rappel sommaire :

- 1985 : Héritage Montréal demande au gouvernement du Québec le classement comme arrondissement historique du secteur des écluses Saint-Gabriel dont la partie Nord (rue Basin) est abordée dans le présent exercice;
- 1987 : Héritage Montréal demande à la Ville de Montréal d'employer ses pouvoirs en vertu de Loi sur les biens culturels pour protéger la New City Gas Co., les vestiges des ateliers Hall Engineering (rue des Seigneurs), des maisons ouvrières de la rue de la Montagne face au parc de l'ancienne église Sainte-Anne et les quartiers riverains du canal.
- 1996 : Héritage Montréal obtient des autorités fédérales et portuaires que le Silo 5 et les installations adjacentes ne soient pas démolis après la cessation des activités (un processus de revitalisation du Silo et de la Pointe du Moulin est en cours avec la Société immobilière du Canada dont nous avons accepté l'invitation à collaborer);
- 2006, Héritage Montréal intervient avec succès auprès des dirigeants des multinationales Archer Daniels Midland et de Smucker's pour le maintien de l'emblématique enseigne *Farine Five Roses* dont le démantèlement était prévu suite à des transactions entre ces sociétés (l'enseigne et son animation nocturne demeurent et la présente consultation l'évoque dans ses outils graphiques);
- 2007 : Héritage Montréal rencontre le promoteur Devimco à sa demande et lui communique des principes directeurs pour la revitalisation du secteur ancien de Griffintown (voir Annexe A).

- 2008 : Publication d'un texte commun d'Héritage Montréal et la Chambre de Commerce (La Presse, 11 janvier) et d'une lettre ouverte d'Héritage Montréal sur les principes de développement urbain (Le Devoir, 25 janvier) en relation avec le projet Devimco à Griffintown.
- 2009 : Héritage Montréal participe aux consultations de l'Office sur les projets Quartier Bonaventure et Bassins du Nouveau Havre (voir les mémoires déposés à ces occasions) en mettant en question le modèle de développement de l'autoroute et en appuyant le projet de corridor culturel Ottawa initié par les organismes et artistes du milieu.

Enfin, depuis 2006, Héritage Montréal identifie une liste de sites emblématiques du patrimoine montréalais que nous estimons menacés compte tenu de l'enjeu patrimonial, de la pression urgente de la menace et du précédent que constituerait leur perte ou sauvegarde. Tout comme la préparation de la présente note pour la consultation de l'Office sur Griffintown, cet exercice met à contribution le Comité Patrimoine et Aménagement (COPA) d'Héritage Montréal.

Parmi les sites identifiés par le passé dans le cadre de ce programme, mentionnons le Silo 5, aujourd'hui en voie de revitalisation et retiré de ce répertoire, le complexe de la New City Gas Co. qui accueillera le sommet mondial de la créativité C2-MTL en 2012 mais que nous conservons sous observation car exposé à un projet de voies réservées pour autobus ainsi que le Planétarium de Montréal, lui aussi sous observation après l'annonce qu'un processus d'appel de proposition serait lancé pour lui trouver une nouvelle vocation.

Le 23 février, une annonce de la liste 2012 a été faite aux membres de notre organisation et aux médias dont voici les extraits pertinents :

**Sites et emblèmes patrimoniaux menacés dans le territoire couvert par la présente consultation ou adjacent :**

- Griffintown Horse Palace
- Édifice Rodier
- Forge Cadieux
- Maisons ouvrières dites « de Bonheur d'occasion »

**Sites et emblèmes patrimoniaux mis sous observation**

- New City Gas Co.
- Planétarium de Montréal

## **b. Orientations d'aménagement pour le secteur Griffintown**

Bien qu'ils aient été à l'origine énoncés pour le projet du promoteur Devimco pour le secteur Ottawa / Dalhousie / bassin Peel / du Séminaire, Héritage Montréal réitère les trois grands principes suivants comme bases pour un développement du secteur Griffintown :

1. *Identifier, conserver et revitaliser le patrimoine du secteur dans la diversité de ses expressions afin de tirer partie de son caractère identitaire (cadastre, trame de rues, toponymie, ensembles, bâtiments, ouvrages de génie civil, vues, archéologie).*
2. *Élaborer un concept d'aménagement qui permette d'intensifier et de densifier le secteur en préservant son caractère par la diversité du bâti (architecture, matériaux, époques, volumétrie), par l'échelle de quartier (proximité, promenabilité, parcours, rues, domaine public) et par la mixité des usages (diversité commerciale, commerce sur rue).*
3. *Intégrer le projet à son cadre urbain élargi en termes d'aménagement, d'impact visuel, de parcours et de déplacements en tenant compte des autres secteurs d'intérêt ou en revitalisation tel que l'axe Peel, le Vieux-Montréal/Cité du Multimédia, Pointe Saint-Charles, projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure ou du site Postes Canada, et le secteur du marché Atwater.*

Au chapitre du patrimoine, il serait pertinent d'étendre sa prise en compte pour tenir compte de l'évolution des définitions et de la portée d'une action montréalaise découlant de l'adoption, le 19 octobre 2011, de la Loi sur le patrimoine culturel par l'Assemblée nationale. Cet élargissement permettrait de prendre en compte des intérieurs d'intérêt patrimonial – par exemple, les bureaux de la direction des anciennes brasseries National Breweries, rue Notre-Dame, certaines parties de la New City Gas., du Horse Palace ou des commerces du secteur – ou des éléments du patrimoine immatériel tels que la vocation d'écurie logée au Horse Palace ou dans les anciens ateliers de la rue Basin. La dimension commémorative associée, par exemple, à l'ancien poste de police de la rue Young, ou aux anciennes activités industrielles mériterait aussi considération. Enfin, en prévision de la consultation à venir sur un projet de PPU, il y aurait lieu de mieux reconnaître les responsabilités de la Ville de Montréal comme gardienne du

patrimoine, notamment du domaine public d'intérêt patrimonial y compris les ouvrages d'art comme le tunnel Wellington ou même les chaussées en pavés anciens comme on en retrouve encore dans ce secteur et qui font l'objet de travaux sans information de la population.

Au chapitre du concept d'aménagement et sans rejeter d'emblée la réalisation de certaines constructions en hauteur, force est de constater que le modèle appliqué à ce jour par les autorités pour la revitalisation du secteur affecte grandement le caractère et l'échelle du quartier, notamment dans ses parties plus anciennes. Il y aurait lieu de réviser les paramètres – hauteurs; densité; mixité sociale, culturelle et commerciale; réseaux de « sentiers urbains » – pour amener une revitalisation qui maintienne et enrichisse les qualités authentiques de cet ancien quartier montréalais au lieu de ne sembler répondre qu'à un appétit de statistiques immobilières. En ce sens, nous demandons que la capacité limite de transformation du secteur soit reconnue dans l'élaboration et la future mise en œuvre du PPU pour le secteur. Cette mesure de la capacité limite de transformation par démolition ou ajout de nouvelles constructions ou vocations, devrait tenir compte non seulement des paramètres fonctionnels usuels tel le transport, les services ou les espaces verts mais aussi des dimensions identitaires propres à ce quartier ancien porteur d'une mémoire d'intérêt collectif.

Au chapitre des liens entre cet exercice et le reste du territoire, nous ne saurions assez insister pour que la logique du territoire prime sur les divisions et fragmentations de celui-ci par les frontières administratives. Le square Chaboillez et l'ancien Planétarium de Montréal devraient être naturellement pris en compte dans l'actuel exercice de planification qui s'arrête pourtant à la frontière des arrondissements Sud-Ouest et Ville-Marie, au milieu de la rue Notre-Dame. Tous partagés entre les arrondissements du Sud-Ouest et de Ville-Marie, les grands axes que sont les rues Notre-Dame, Wellington, Peel, de la Montagne et Guy qui relient le secteur au centre-ville, au Vieux Montréal et aux autres quartiers, voire à la montagne comme dans le cas des rues Peel et Guy, doivent bénéficier d'une vision d'ensemble en termes d'aménagement. C'est notamment dans le cas de la rue Peel, la seule qui relie l'eau et le mont Royal et dont la mise en valeur vivement attendue devrait se réaliser en vue du 375<sup>e</sup> anniversaire de Montréal sans être tributaire de l'éventuelle concrétisation de la promesse incertaine d'un tramway. Le projet du « corridor culturel Ottawa » que nous soutenons, devrait lui aussi être inscrit et appuyé dans le présent exercice, dans l'esprit des Quartiers culturels dont la Ville examine actuellement le concept dans le cadre de la stratégie Montréal Métropole culturelle. Enfin, outre les axes viaires, la

création d'un réseau de « sentiers urbains » reliant le canal de Lachine et des espaces publics – square Chaboillez, Vieux-Port, pointe du Moulin, ÉTS, église Saint-Joseph, etc. revitalisés ou nouveaux devrait être une des composantes heureuses du projet de revitalisation et de planification du secteur dans une optique de créativité et d'authenticité.

### **c. Conditions de mise en œuvre**

Le fait que les présentes consultations se tiennent alors que de nombreux projets sont autorisés ou en chantier ne contribue pas à établir un sain climat pour une planification cohérente, climat qu'accentuent les façons de faire entourant la gestion précédente de dossiers importants comme les projets de Quartier Griffintown ou de Quartier Bonaventure. Des événements comme l'enlèvement inattendu d'anciens pavés sur la rue Dalhousie contribuent aussi à une tension néfaste entre citoyens, résidents et autorités municipales.

Tout en reconnaissant que plusieurs de ces projets jouissent de droits et de permis établis conformément aux règles, voire suite à des exercices de consultations crédibles menés par l'Office de consultation publique de Montréal, il nous semble pertinent de recommander à la Commission consultative que cette préoccupation soit dûment reconnue et qu'une des recommandations de la présente consultation publique porte sur les conditions d'un exercice crédible de planification. On pense notamment à la mise en place d'un régime de contrôle intérimaire portant sur les parties du territoire du futur PPU dont la planification n'aurait pas fait l'objet d'un processus crédible et de consultations publiques menées selon les règles de l'art. Des gestes semblables ont été posés dans le cas des consultations sur le projet de Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal ou la révision du cadre de hauteurs et densités au centre-ville dont la publication du rapport est attendue incessamment. Il serait aussi important que les travaux de la Ville de Montréal dans le secteur soient l'objet d'une meilleure information auprès de la population pour éviter des surprises.

Nous croyons vivement que cela contribuera au succès de la prochaine phase de consultations publiques sur le projet de PPU en tant que tel et à l'ensemble de l'exercice.



**Annexe A :**  
**Projet de développement de Griffintown**  
**Ébauche de principes directeurs présentés à Devimco pour discussion**  
**09 octobre 2007**

*Héritage Montréal a pour mission d'encourager la protection et la mise en valeur du patrimoine des collectivités de la métropole. Nous réalisons cette mission en œuvrant à la connaissance, la reconnaissance, au bon usage et à l'enrichissement du patrimoine dans une perspective de développement durable qui tienne compte de l'intérêt collectif, des dimensions historiques et culturelles et de la participation des citoyens aux choix affectant la qualité de la ville.*

*Héritage Montréal considère que Montréal et ses quartiers se distinguent par leur patrimoine bâti et par leur paysage urbain. Cela résulte de l'apport collectif des générations successives de bâtisseurs privés, publics ou institutionnels. La revitalisation ou la transformation de la ville est aussi le fruit d'un tel processus diversifié.*

*Héritage Montréal croit que la conservation, le bon usage et l'enrichissement du patrimoine montréalais vont de pair avec des processus qui assurent l'élaboration et la réalisation de projets fondés sur les principes de pertinence, d'innovation, d'adaptation aux réalités urbaines et d'exemplarité en matière de développement urbain, d'architecture et de gestion.*

**Développement de Griffintown**

*Depuis plus de 35 ans, Héritage Montréal œuvre au maintien du patrimoine et de l'identité des quartiers montréalais. Le patrimoine du Canal de Lachine – un lieu historique national – et de ses quartiers industriels et ouvriers limitrophes possède une grande valeur. À Griffintown, elle s'exprime dans le cadastre, le tracé et le nom des rues, les constructions, les grands arbres, autant que dans les usages traditionnels, les sites archéologiques connus ou à découvrir et les vues (vers l'eau, la ville, la montagne ou des repères monumentaux comme les silos ou autres éléments du panorama industriels).*

*Cependant, plusieurs endroits sont négligés ou déstructurés et certains complexes industriels patrimoniaux, comme l'ancienne brasserie Dow, posent d'importants défis de reconversion. Héritage Montréal reconnaît donc, comme le Plan d'urbanisme, le potentiel réel du secteur pour une intervention immobilière contemporaine qui tiennent compte du patrimoine urbain, de la capacité limite du site et de son environnement urbain.*

*Informé d'un projet par la société Devimco pour le secteur délimité par les rues du Séminaire, Ottawa, Ann et le bassin Peel du Canal de Lachine, Héritage Montréal a préparé la présente note qui exprime certains principes directeurs pour un tel développement, prenant pour base les principes endossés par notre Assemblée générale. Nous espérons ainsi contribuer à l'établissement d'un dialogue qui aidera à l'élaboration et à la mise en œuvre d'un projet exemplaire dans l'atteinte des objectifs d'excellence et d'innovation en urbanisme et développement durable que recherchent l'ensemble des intervenants.*

1. *Identifier, conserver et revitaliser le patrimoine du secteur dans la diversité de ses expressions afin de tirer partie de son caractère identitaire (cadastre, trame de*

*rues, toponymie, ensembles, bâtiments, ouvrages de génie civil, vues, archéologie).*

2. *Élaborer un concept d'aménagement qui permette d'intensifier et de densifier le secteur en préservant son caractère par la diversité du bâti (architecture, matériaux, époques, volumétrie), par l'échelle de quartier (proximité, promenabilité, parcours, rues, domaine public) et par la mixité des usages (diversité commerciale, commerce sur rue).*
3. *Intégrer le projet à son cadre urbain élargi en termes d'aménagement, d'impact visuel, de parcours et de déplacements en tenant compte des autres secteurs d'intérêt ou en revitalisation tel que l'axe Peel, le Vieux-Montréal/Cité du Multimédia, Pointe Saint-Charles, projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure ou du site Postes Canada, et le secteur du marché Atwater.*

*Ce projet soulève des questions de nature fondamentale sur le choix d'un modèle de revitalisation et de développement pour un quartier ancien de grand intérêt dont les limites de sa capacité d'accueil, eu égard à ses dimensions patrimoniales et urbaines, doivent être reconnues. Il met également en lumière la complexité de parcours d'un tel projet dans l'état actuel de la gouvernance à Montréal en matière d'aménagement, d'urbanisme et de patrimoine.*

*Tout en reconnaissant l'existence et la pertinence de processus publics et statutaires de consultation pour un développement urbain d'une telle envergure, Héritage Montréal est disposé à collaborer avec les promoteurs, leurs professionnels et les instances municipales pour la mise en œuvre de ces principes directeurs dans le cadre du projet et ce, dans le court comme dans le long terme.*

*Héritage Montréal, le 9 octobre 2007*

Note :

Ces principes ont été transmis au promoteur Devimco ainsi qu'aux Maires de Montréal et de l'arrondissement du Sud-Ouest. Ils ont servi à commenter le projet du promoteur et à formuler des observations qui lui ont été transmises. Cet examen du projet en fonction des trois principes était accompagné d'observations plus générales que nous reproduisons ici considérant qu'elles demeurent pertinentes dans le cadre de la présente consultation publique:

*Héritage Montréal croit qu'il est essentiel que le Conseil du patrimoine et que le Bureau du Patrimoine et de la Toponymie de la Ville de Montréal soient engagés très étroitement dans l'identification du patrimoine et des mesures de conservation appropriées*

*Héritage Montréal n'est pas en faveur du façadisme et autres pratiques fragmentaires de conservation d'immeubles patrimoniaux, y compris le démontage/reconstruction approximatif ou du déménagement comme forme de conservation du patrimoine architectural considérant l'impact négatif de telles pratiques sur l'authenticité et sur l'intérêt des résultats comme contributions véritables. Avec l'ancien pavillon du Square Gallery, on constate cependant que cet édifice a « perdu sa place » vu la disparition du square et le réaménagement*

*routier des abords. Sa relocalisation peut constituer une mesure de mise en valeur pertinente mais le choix de son emplacement ne doit pas mettre pas en cause l'intégrité visuelle du parc Sainte-Anne, notamment de la rue de la Montagne.*

*Héritage Montréal rappelle que le viaduc ferroviaire réalisé pour le percement de la rue Peel jusqu'au bassin du même nom a reçu un Prix Orange de Sauvons Montréal en 2001, démontrant ainsi la capacité de réaliser des ouvrages d'art qui enrichissent le patrimoine et participent à un aménagement urbain de qualité*

*En matière d'archéologie, Héritage Montréal conclut au besoin d'accroître les « secteurs de précaution » à l'ensemble du quartier, en particulier aux anciens complexes industriels (New City Gas) et d'assurer la participation des professionnels de la Ville de Montréal et du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine au suivi de la conception, de l'autorisation et de la réalisation du projet, y compris dans le cas des ilots confiés à des équipes intégrées Promoteur / Architecte en favorisant une approche de mise en valeur plutôt que de documentation/élimination. Cela devrait être aussi le cas pour les autres aspects patrimoniaux.*