

**AVIS DU COMITÉ MIXTE (COMPOSÉ DE MEMBRES DU
CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER)**

Suite à l'assemblée du 4 septembre 2020

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal*.

Paramètres de hauteur – Secteur Cabot et Monk/Saint-Patrick

AC20-SO-01_ERRATUM_v2

Localisation :	Secteur Cabot, Arrondissement du Sud-Ouest Secteur délimité par les rues Saint-Patrick, Briand, de Villiers, Pierre-Héroux et Beaulieu, Arrondissement du Sud-Ouest
Reconnaissance municipale :	Le 4000, rue Saint-Patrick est un bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural Le secteur Cabot comprend également plusieurs bâtiments industriels d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle au Plan d'urbanisme
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Le canal de Lachine est reconnu comme Lieu historique national du Canada

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après le comité mixte) émettent un avis à la demande de l'Arrondissement du Sud-Ouest. La réalisation du projet requiert la modification du Plan d'urbanisme en ce qui a trait au paramètre de hauteur pour le site. Le projet fait l'objet d'un avis du comité mixte à la demande du requérant, en raison de l'impact du projet sur les bâtiments d'intérêt patrimonial situés dans le secteur Cabot.

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX

Le canal de Lachine a été creusé entre 1821 et 1825. Long de quinze kilomètres, il relie alors le Vieux-Montréal au lac Saint-Louis et permet à l'époque de contourner les rapides de Lachine, barrière naturelle à la navigation sur le Saint-Laurent. Rapidement, il contribue à faire de Montréal une plaque tournante des transports en Amérique du Nord au XIX^e siècle, mais sa mise en service a peu d'impact immédiat sur le développement urbain des territoires riverains, qui conservent une vocation essentiellement agricole jusqu'au milieu du XIX^e siècle. Entre 1843 et 1848, le canal de Lachine est élargi une première fois, puis une deuxième fois en 1873. Des prises d'eau permettant l'utilisation de l'énergie hydraulique sont établies à proximité du bassin numéro 2, de l'écluse Saint-Gabriel et de la côte Saint-Paul. Ces travaux attirent un grand nombre d'industries le long des berges du canal et donnent un essor considérable au développement économique et urbain des territoires riverains. Les petites entreprises situées le long du canal cèdent graduellement la place à d'imposants complexes industriels, faisant ainsi du canal de Lachine le berceau de l'industrialisation au Canada et l'un de ses principaux axes jusqu'à la Seconde Guerre mondiale.

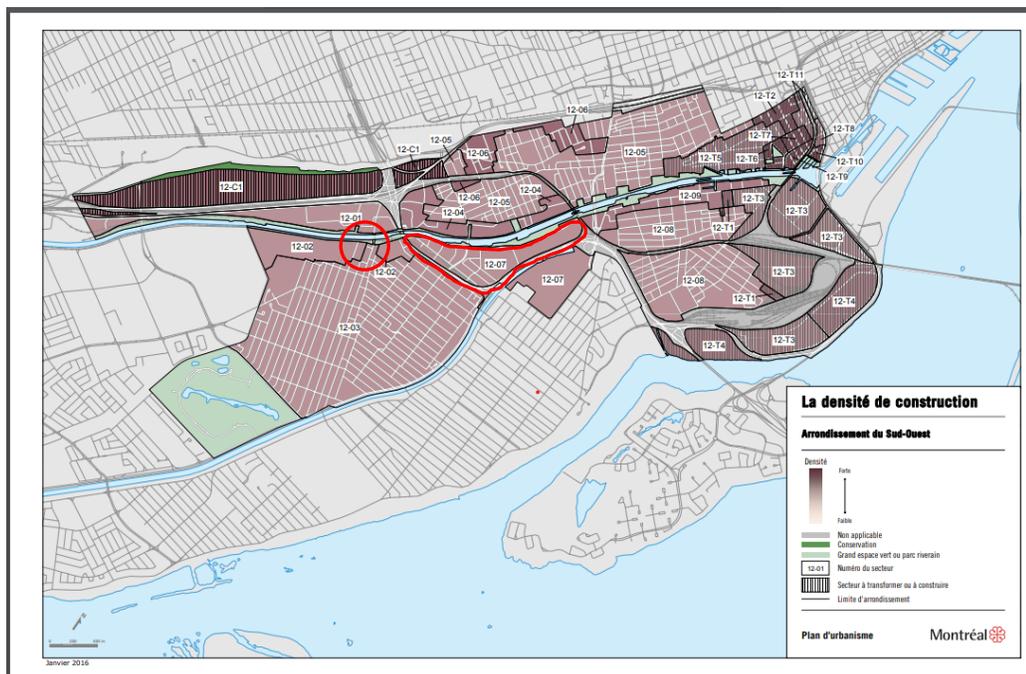
C'est à cette époque, en 1940, qu'est construit le complexe de la Canadian Power Boat, situé au 4000, rue Saint-Patrick. Ce complexe, qui fabriquait des bateaux rapides pour la Marine royale canadienne (de 1940 à 1945 environ),

*Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

représente notamment un témoin historique de la contribution de Montréal à l'effort de guerre. Il constitue par ailleurs le seul chantier naval établi le long du canal de Lachine à nous être parvenu à peu près intact. De 1947 à 1967, le complexe est la propriété de la Line Bros (Canada) Ltd, qui procède au remblaiement du bassin et construit une annexe à la jonction de la grande halle et de l'atelier d'assemblage (vers la cour). Aujourd'hui propriété de la Ville de Montréal, le bâtiment est vacant depuis 2013.

À partir de la fin des années 1950, le secteur perd progressivement sa vocation industrielle et amorce un long déclin. L'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent en 1959, qui permet aux navires d'accéder directement aux ports des Grands Lacs, ainsi que l'essor du transport par camion, contribuent à la fermeture du canal de Lachine en 1970. Résidents et entreprises délaissent les anciens quartiers en bordure du canal pour s'installer dans des banlieues et parcs industriels desservis par les nouvelles infrastructures routières. La désignation du canal de Lachine en 1996 par la Commission des lieux et monuments historiques du Canada en tant que berceau de l'industrialisation au pays et sa réouverture en 2002 à la navigation de plaisance accompagnent un mouvement de réhabilitation de ses berges et des quartiers attenants. Le recyclage d'anciennes usines en habitations et la création d'un parc linéaire sillonné d'un réseau de pistes cyclables consacrent les nouvelles vocations résidentielle et récréotouristique du secteur.

De 2016 à 2018, dans la foulée de la construction de l'échangeur Turcot, l'arrondissement du Sud-Ouest élabore une démarche de planification, le Plan de développement urbain, économique et social (PDUÉS) dont le territoire comprend notamment le secteur Cabot, à l'étude dans le présent avis. Ce dernier, situé au sud du canal de Lachine et s'étendant sur une superficie de 50 hectares, constitue un secteur d'emploi dévitalisé, présentant entre autres un ensemble d'usines disparates, des bâtiments vacants, des terrains sous-utilisés et contaminés, mais aussi un important patrimoine industriel.



Carte montrant la densité de construction dans l'arrondissement Sud-Ouest. Les deux secteurs visés par la modification demandée sont encadrés en rouge (Source : Site web de l'Arrondissement du Sud-Ouest).

MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME

La présente demande porte sur la modification de la carte des paramètres de densité du chapitre du Plan d'urbanisme consacré à l'arrondissement du Sud-Ouest, afin d'harmoniser la hauteur maximum permise aux abords du canal de Lachine, actuellement majoritairement établie à 6 étages. La modification demandée porte sur le secteur Cabot (12-07), qui passerait de 4 étages hors-sol à 6 étages, ainsi que sur un petit secteur délimité par les rues Saint-Patrick, Briand, de Villiers, Pierre-Héroux et Beaulieu, qui passerait de 1 à 4 étages à 6 étages.

DESCRIPTION DU PROJET

La présente demande de modification répondrait aux besoins exprimés pour la réalisation de deux projets. Le premier est un projet d'inclusion de logements sociaux hors site, à l'intersection du boulevard Monk et de la rue Saint-Patrick. Le Plan d'urbanisme y permet actuellement une hauteur maximum de 4 étages, limitant ainsi le développement du terrain concerné, lequel fait face à un bâtiment de 6 étages sur la rue Briand. De plus, deux édifices de logements sociaux localisés non loin de là sur le boulevard Monk présentent également une hauteur de 6 étages.

Le deuxième projet vise le site du bâtiment d'intérêt patrimonial localisé au 4000, rue Saint-Patrick dans le secteur Cabot. Propriété de la Ville, ce site a été retenu comme l'objet de la seconde édition de l'appel à projets Réinventer Montréal 2020-2021. Cet appel à projets représente une opportunité importante pour la revalorisation d'un site qui présente de nombreux défis en raison de l'état de dégradation du bâtiment, de son intérêt historique et archéologique ainsi que de la présence de sols contaminés. Ce projet s'inscrit dans une stratégie de planification plus vaste portée par PME-Montréal, visant à accompagner la mutation du caractère industriel traditionnel du canal de Lachine vers le développement d'un corridor de l'innovation, porté par des industries de haute technologie. À travers l'augmentation de la hauteur maximum, l'objectif est d'augmenter l'attractivité d'un site vacant depuis 2013 en améliorant son potentiel de rentabilité et d'assurer ainsi une contribution importante à la démarche et à la proposition de projets innovants, propres à faire du bâtiment une signature pour le secteur Cabot.

ENJEUX ET ANALYSE DE LA DEMANDE

Le comité mixte a reçu les représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité et de l'Arrondissement du Sud-Ouest ainsi que les représentants externes responsables du dossier le 4 septembre 2020. Le comité mixte les remercie pour leur présence et leur présentation, dont il tient à souligner la clarté et la qualité. D'emblée, il souhaite saluer l'Arrondissement d'être venu les voir en amont dans leur démarche de planification. Il formule dans les paragraphes suivants ses commentaires et recommandations sur ce qui lui a été présenté.

Gestion des hauteurs dans le secteur Cabot

De manière générale, le comité mixte considère que l'augmentation des paramètres de hauteur pour le secteur Cabot afin d'atteindre une hauteur 6 étages est pertinente dans un contexte de redynamisation des anciens secteurs industriels de Montréal.

Telle que présentée, la proposition cible le changement de hauteur au Plan urbanisme. Or, le dossier de présentation n'illustre pas les intentions de l'Arrondissement en matière de gestion plus fine de ces hauteurs au niveau de la réglementation locale. À cet effet, le comité mixte comprend que l'Arrondissement souhaite conserver les paramètres

de hauteur actuels du Règlement d'urbanisme afin de favoriser le redéveloppement des sites par le biais du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Bien que le comité mixte comprenne les avantages de cette approche pour l'Arrondissement, il considère qu'elle pose aussi plusieurs enjeux. Elle ne permet pas, entre autres, d'anticiper la cohérence des projets entre eux par la mise en œuvre d'une stratégie de hauteur préétablie en fonction de contraintes d'insertion, d'effets d'encadrement souhaités et de composition de la forme urbaine. Ainsi, le comité mixte recommande à l'Arrondissement de préciser les principes spécifiques qui guideront la gestion des hauteurs dans le secteur Cabot en fonction de différents paramètres d'insertion tels que l'harmonisation des marges de recul, l'ensoleillement ou la mise en valeur du patrimoine. Afin d'analyser et de communiquer l'impact du changement de paramètres de hauteur, il encourage les responsables du projet à réaliser des dessins et plans 3D du secteur. De plus, dans un souci d'harmonisation des hauteurs de part et d'autre du canal de Lachine, le comité mixte recommande que les hauteurs de référence soient exprimées en mètres plutôt qu'en nombre d'étages, les bâtiments résidentiels et industriels ayant des hauteurs d'étage fort différentes.

Gestion des hauteurs dans le secteur Monk

Concernant le changement des paramètres de hauteur pour le secteur de la rue Monk, le comité reconnaît le bien-fondé du projet de logement social prévu au carrefour Monk/Saint-Patrick. Il est également sensible à la préservation de la trame résidentielle du quartier Ville-Émard, dont font partie, entre autres, les lots de petites dimensions situés dans la portion sud du secteur. Pour éviter une pression induite sur le parc résidentiel existant, le comité est d'avis que la zone visée par l'augmentation de la hauteur permise devrait se limiter à la portion de l'îlot à redévelopper en front de la rue Saint-Patrick, entre les rues Monk et Briand

Aménagement du domaine public et revitalisation du secteur Cabot

Le comité mixte comprend que le changement de hauteur demandé pour le secteur Cabot suit une démarche de planification de plus grande ampleur réalisée par l'Arrondissement, soit le Plan de développement urbain, économique et social (PDUÉS). Bien que ce document ait été soumis pour consultation au comité mixte en vue du présent avis, les intentions d'aménagement qu'il contient pour le domaine public n'ont pas été présentées lors de la séance. Le PDUÉS a pourtant une grande importance comme instrument stratégique de développement. C'est pourquoi le comité exprime son inquiétude envers plusieurs enjeux qui n'ont pas été abordés dans la présentation et qu'il considère essentiels afin de stimuler le processus de revitalisation de ce secteur industriel, dont l'enclavement du secteur, la qualité de l'espace public, les équipements collectifs, les infrastructures pour les familles, le verdissement et la gestion durable de l'eau. Il est d'avis que l'Arrondissement devrait clarifier les liens entre le changement souhaité au niveau des paramètres de hauteur et les interventions sur le domaine public en vue de revitaliser le secteur.

Outils de planification

Le comité mixte comprend que le contexte de la démarche C40 – Réinventer Montréal oblige un changement rapide des paramètres du Plan d'urbanisme. Toutefois, il considère qu'un document de planification plus complet, comme un PPU, aurait été préférable afin de considérer l'ensemble des enjeux d'aménagement de ce milieu.

Préservation et mise en valeur du patrimoine

Le secteur Cabot possède plusieurs immeubles d'intérêt patrimonial ainsi que de nombreux vestiges rappelant que le canal de Lachine est le berceau de l'industrialisation au Canada. Le comité mixte s'interroge sur l'effet de la modification des paramètres de hauteur sur le potentiel de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Il redoute même que cette possibilité soit perçue comme un facteur favorisant la démolition afin de faciliter les constructions de plus grande hauteur. Aussi, dans la démarche de PPCMOI, le comité mixte recommande à l'Arrondissement d'inclure une clause réglementaire visant à lier directement la possibilité de se prévaloir des paramètres de surhauteur lorsqu'un projet préserve un bâtiment patrimonial, et à limiter l'accès à cette option sur les sites sans composantes patrimoniales. Cette mesure viserait à donner un avantage aux promoteurs en prenant en considération les surcoûts potentiels et les exigences des interventions patrimoniales dans la réalisation d'un projet. Enfin, considérant que le 4000 Saint-Patrick est un immeuble appartenant à la Ville de Montréal, le comité mixte souhaite rappeler le rôle d'exemplarité que s'est donné la Ville en matière de gestion du patrimoine culturel à travers sa Politique du patrimoine.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le comité mixte se dit favorable à la modification des paramètres de hauteur proposée.

Il émet également les recommandations suivantes :

- 01** Réviser les limites de la zone du secteur Monk visée par l'augmentation de la hauteur permise afin qu'elle comprenne uniquement la portion d'îlot à redévelopper en front de la rue Saint-Patrick, entre le boulevard Monk et la rue Briand;
- 02** Lier la bonification des projets par accès aux surhauteurs dans le secteur Cabot à la préservation et la mise en valeur des composantes patrimoniales d'un site;
- 03** Préciser les intentions de réduction de l'enclavement et d'aménagement du domaine public du secteur Cabot;
- 04** Recourir à un outil de planification plus complet (ex. PPU) pour encadrer les interventions publiques et les projets;
- 05** Considérer les hauteurs en mètres plutôt qu'en nombre d'étages.

Veillez s'il vous plaît vous référer au fichier « Annexe – suivi des recommandations » qui accompagne le présent avis.

Le président du Comité Jacques-Viger

ORIGINAL SIGNÉ

Patrick Marmen

Le 25 septembre 2020

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal

ORIGINAL SIGNÉ

Peter Jacobs

Le 25 septembre 2020