

Les grands projets montréalais et le processus décisionnel : les facteurs en jeu dans la conservation de l'esprit du lieu

Sous-thème : 3. Conserver l'esprit du lieu

Marie Lessard,
Présidente du Conseil du patrimoine de Montréal¹
303, rue Notre-Dame Est, bureau 1.150
Montréal
xlessma@ville.montreal.qc.ca

Abstract :À Montréal, de nombreux projets immobiliers d'envergure sont proposés dans des environnements témoignant de l'histoire locale et même nationale. À titre d'instance consultative de la Ville de Montréal, le Conseil du patrimoine a analysé ces projets par rapport à l'ensemble des enjeux patrimoniaux. Il constate le peu de poids accordé au patrimoine, matériel et également immatériel, en particulier lorsque le milieu d'insertion est dégradé. La conservation de l'esprit du lieu et le développement économique sont-ils nécessairement incompatibles ? L'exposé portera sur l'analyse de quelques projets, sinon déjà matérialisés, du moins ayant traversé l'ensemble du processus décisionnel, incluant les consultations publiques. Nous retracerons les composantes immatérielles portées par les lieux visés par le projet et discuterons des réponses apportées, en nous attachant à l'évolution du projet sous l'influence des divers acteurs s'insérant dans le processus. Nous tenterons d'en tirer quelques suggestions pour une meilleure prise en compte de l'esprit du lieu.

Introduction

Si l'esprit du lieu réfère à la relation entre les dimensions matérielles (le lieu) et immatérielle (l'esprit), on peut aussi affirmer que ces deux dimensions sont indissociables : les éléments matériels révèlent l'histoire du lieu et participent à son identité en offrant à l'usager une expérience particulière, unique. Par ailleurs, des éléments immatériels, tels les usages, peuvent aussi être perceptibles, notamment à travers les éléments matériels mais aussi dans la mémoire du lieu, à travers la toponymie et l'archéologie par exemple. Je m'intéresse ici à l'esprit du lieu dans le cadre de projets de redéveloppement immobilier. Celui-ci peut-il traverser non seulement le temps mais également le changement matériel du lieu ? Pour réfléchir sur cette question, je vous propose

¹ Cette analyse a bénéficié de la collaboration de la permanence du Conseil du patrimoine de Montréal, soit Diane Côté, Loïc D'Orangeville, Caroline Dubuc et Michèle Lavoie, que l'auteure remercie chaleureusement.

une visite guidée de projets de redéveloppement de trois lieux : la gare-hôtel Viger, l'ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres et le quartier Griffintown, tous importants pour l'histoire montréalaise et encore habités par des bâtiments anciens qui en ont perpétué la mémoire.

Je situerai d'abord succinctement les modalités de conservation du patrimoine et de gestion de projets à Montréal de manière à comprendre si les composantes immatérielles du lieu sont prises en compte. Je présenterai ensuite les trois lieux, les projets qui y ont été proposés et le processus qui a donné forme à ces projets. J'analyserai alors les facteurs en jeu dans la mise en place du rapport entre conservation et développement. Pour conclure, je reviendrai sur les conditions qui, à la lumière de ce petit exercice, semblent favoriser la réhabilitation ou la conservation de l'esprit du lieu.

1. La conservation patrimoniale et le redéveloppement à Montréal

La Politique du patrimoine de Montréal, adoptée en 2005 et s'inspirant des chartes, conventions et déclarations internationales, définit le patrimoine d'une façon très large :

« tout objet ou ensemble, naturel ou culturel, matériel ou immatériel, qu'une collectivité reconnaît pour ses valeurs de témoignage et de mémoire historique en faisant ressortir la nécessité de le protéger, de le conserver, de se l'approprier, de le mettre en valeur et de le transmettre (p. 31). »

La Politique identifie trois types de patrimoine : naturel, culturel matériel et culturel immatériel. Elle n'identifie pas explicitement le patrimoine immatériel associé aux lieux urbains, bien qu'elle mentionne que « [à] cause de son rôle dans la construction de l'identité montréalaise et le rayonnement de la ville, il importe de le mettre en relation avec l'histoire de Montréal, sa culture urbaine et son territoire » (p. 76). Par ailleurs, la Ville de Montréal exige une analyse des immeubles pressentis comme ayant une valeur patrimoniale. Les critères utilisés sont la valeur documentaire, la valeur architecturale et la valeur contextuelle dans le sens matériel et immédiat (Ville de Montréal 2003). Concrètement, la dimension immatérielle réfère à l'importance historique de l'immeuble et de son concepteur, à la place de l'immeuble dans l'œuvre du concepteur ou dans la production de l'époque de sa conception ainsi qu'à sa valeur symbolique. Ces critères permettent d'appréhender la dimension immatérielle du lieu mais sont toutefois centrés sur le bâtiment. Un travail important est en cours au Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville pour en élargir la portée ; j'y reviendrai plus loin.

Outre le processus de patrimonialisation d'immeubles et de sites par le biais de classements, de reconnaissances et de citations, la conservation du patrimoine est aussi régie par les règles courantes de l'urbanisme. Sans entrer dans les détails, précisons que la Ville de Montréal a procédé, dans le cadre de

l'élaboration de son dernier plan d'urbanisme (Ville de Montréal 2004), à des exercices de hiérarchisation de son patrimoine. Ces exercices ont été intégrés au plan et aux réglementations d'urbanisme. Ces derniers sont d'ailleurs généralement conçus pour renforcer les caractéristiques typomorphologiques et les usages existants (à divers degrés toutefois, la connaissance de ces caractéristiques variant d'un arrondissement à l'autre). Cela signifie donc que des dérogations doivent être sollicitées dans le cas de la majorité des projets de redéveloppement.

Le processus d'approbation est alors relativement complexe, par sa nature discrétionnaire qui fait en sorte que le projet est analysé par diverses instances consultatives. Ces instances sont le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement (CCU), auquel s'ajoutent le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville (CAU) et le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) lorsque l'objet ou le territoire visé par le projet est considéré comme étant d'intérêt supra-local. Les conseils d'arrondissement agissent comme organismes consultatifs lorsque le projet est jugé de nature locale alors que c'est l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) qui assume ce rôle lorsque l'envergure est municipale. Ce sont toutefois les élus – le conseil d'arrondissement ou le conseil de la ville - qui prennent la décision. Les dérogations peuvent ainsi être obtenues si ces derniers sont convaincus de leur bien fondé. Soulignons que dans le cas des immeubles et sites protégés par des statuts provinciaux, l'autorisation du Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec (MCCCF) est nécessaire à la réalisation du projet. Cette autorisation repose également sur diverses études et consultations et est de nature discrétionnaire.

Ce bref contexte institutionnel permet de comprendre que les projets de développement en contexte patrimonial ne sont pas régis par des normes précises et contraignantes, même lorsque le patrimoine est hautement valorisé. Tant la nature du projet et son processus d'élaboration et d'encadrement que la valeur patrimoniale accordée au lieu (ou au bâtiment) interviennent dans la définition de l'envergure et des modalités du développement, comme l'examen des trois cas choisis vont permettre de le constater.

2. Lieux et projets : la gare-hôtel Viger, l'ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres et le quartier Griffintown

La gare-hôtel Viger, l'ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres et le quartier Griffintown sont des lieux importants dans l'histoire montréalaise. La première est un témoin de l'histoire ferroviaire et touristique (hôtelière) de Montréal ; le second témoigne de l'œuvre des communautés religieuses et est l'un des derniers vestiges d'un secteur montréalais aux composantes géomorphologiques particulières ; Griffintown représente l'identité irlandaise de Montréal et constitue le premier quartier industriel de la ville, quartier de

surcroît fondateur sur le plan urbanistique, compte tenu de sa trame orthogonale².

2.1. LA GARE-HÔTEL VIGER

Le site sur lequel le projet est prévu occupe une superficie d'environ 22 000 m² et se trouve en partie dans le Vieux-Montréal (arrondissement de Ville-Marie). Il a été utilisé à des fins administratives puis militaires jusqu'au début du XIX^e siècle, alors que les fortifications ont été démolies et que la citadelle a été arasée. Un quartier ouvrier se développe alors à l'est de ce qui deviendra le Vieux-Montréal, soit le faubourg Québec, qu'un incendie détruit en grande partie en 1852. Le site accueille par la suite des infrastructures ferroviaires qui disparaissent au début des années 1950.

L'immeuble le plus ancien sur le site est l'ancienne gare-hôtel Viger (1896-1898), l'une des plus anciennes gares du Canada, de style Renaissance française du XVI^e siècle et inspirée des châteaux de la Loire, d'où ce nom de « château Viger » qu'on donne couramment au bâtiment. Conçu par l'architecte Bruce Price, il fait partie d'un réseau de gares-hôtels de luxe construits par le Canadien Pacifique à travers le Canada afin d'y développer le tourisme. D'autres bâtiments plus mineurs sont construits par la suite, d'abord pour confirmer la vocation ferroviaire du site (l'aile Berri, en 1910-1912), puis pour appuyer la fonction municipale qui remplacera cette dernière pendant la deuxième moitié du XX^e siècle. Au printemps 2006, la Ville de Montréal vend le site à la société Viger DMC International.

L'exploitation relativement courte de la gare et de l'hôtel et la disparition de nombreux témoins de l'époque ferroviaire fait en sorte que les Montréalais en ont peu de souvenirs. Toutefois, il reste d'importants témoins, en particulier le monument exceptionnel que constitue la gare-hôtel Viger. Celle-ci est située dans la partie Ouest du site, laquelle est dans le territoire du Vieux-Montréal, arrondissement historique reconnu au niveau national (AHM). Elle fait également partie du secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle du Vieux-Montréal alors que l'ensemble du site est dans le secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle du Square Viger (en vertu du Plan d'urbanisme). Signalons aussi que le nouveau quartier résidentiel du Faubourg-Québec, à l'est, est en plein développement.

La société Viger DMC International propose un complexe immobilier multifonctionnel de 82 524 m². Le projet comprend un hôtel de 227 chambres, 289 logements et 24 776 m² d'espaces commerciaux, un stationnement intérieur, accommodant 1 600 voitures et 250 vélos, de même que des espaces

² Les informations sur les lieux et sur les projets sont tirées des documents préparés par les promoteurs, des analyses municipales, des avis du CPM et des rapports de consultation publique (OCPM et arrondissement Le Sud-Ouest pour Griffintown).

publics extérieurs.

L'implantation est prévue sur deux îlots situés de part et d'autre de la rue Saint-Hubert prolongée. Sur l'îlot Ouest, l'ancienne gare-hôtel Viger est restaurée et mise en valeur à des fins hôtelières, et des fonctions commerciales, résidentielles de même que des espaces libres accessibles au public occupent le reste de l'îlot. Les deux premiers étages du mur de façade de l'ancienne gare Berri sont conservés et le troisième étage, postérieur à la construction initiale, est démoli. Sur l'îlot Est, les bâtiments proposés accueillent des logements et des commerces. Les hauteurs proposées sont variables, allant jusqu'à 60 mètres.

À la suite des premières consultations tenues au milieu de l'année 2007 auprès de l'arrondissement, des services centraux, du CCU, du CPM et du CAU, le projet est révisé à la baisse (9% de la superficie construite). Néanmoins, sa réalisation nécessite des modifications au Plan d'urbanisme de la Ville relativement aux usages et, surtout, aux hauteurs maximales permises. Le projet demande aussi diverses modifications au Règlement d'urbanisme, notamment quant au nombre maximal d'unités de stationnement. La consultation publique, menée par l'OCPM, a lieu à l'automne 2007. Celui-ci est favorable à la transformation du site en complexe multifonctionnel mais a des réserves concernant l'ordre de grandeur du projet et son insertion dans le milieu. Il s'interroge en outre sur l'absence de logement social et sur la circulation automobile. Enfin, le projet doit encore faire l'objet d'une approbation référendaire (l'ensemble du Vieux-Montréal) avant que le conseil de la Ville se prononce. De plus, le MCCCCF doit l'autoriser, ce qu'il n'a pas encore fait. Le projet pourrait donc encore voir son ampleur diminuer.

2.2 L'ANCIEN ASILE DES VIEILLARDS DES PETITES SŒURS DES PAUVRES

Le site de l'ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres (1800, boulevard René-Lévesque Ouest), d'une superficie d'environ 7 000 m², est localisé à l'ouest du Centre des affaires de Montréal (aussi dans l'arrondissement de Ville-Marie). Le bâtiment a été construit en trois phases : l'édifice central, la chapelle et une première aile en 1892-1893, une deuxième aile en 1910-1911 et un ajout à l'arrière en 1951-1952. L'ensemble s'inscrit alors au haut de la côte et fait face à la ville basse. L'aménagement de la voie ferrée, les agrandissements au boulevard René-Lévesque (et les démolitions requises) ainsi que la construction de l'autoroute 20 et d'une bretelle de sortie bouleversent par la suite la lecture et l'organisation fonctionnelle du site. Le bâtiment fait dos à la nouvelle voie de desserte, le boulevard René-Lévesque.

Les sœurs occupent le bâtiment jusqu'en 1956. Le site accueille par la suite des enfants épileptiques, des groupes sociaux, une école privée, Centraide et une compagnie de réseautique informatique. Le Groupe Pacific se porte acquéreur de la propriété en 2004, afin d'y réaliser un ensemble immobilier

d'envergure.

La plupart des maisons anciennes du secteur ont fait place à des tours dans la seconde moitié du XX^e siècle. Le secteur reste néanmoins riche en patrimoine bâti. Le site est inclus dans l'aire de protection de la maison Shaughnessy, classée monument historique et intégrée au Centre canadien d'architecture. Il fait également partie du secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle *Haut de la falaise* (Saint-Jacques) tandis que l'ancien asile est considéré comme un immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle (en vertu du Plan d'urbanisme).

Le projet mis de l'avant par le Groupe Pacific comprend un complexe résidentiel d'environ 37 272 m². Il regroupe près de 400 logements répartis dans deux tours d'habitation revêtues de verre, de 15 et 20 étages, et dans la portion préservée du bâtiment historique, un stationnement souterrain de près de 400 places et des espaces verts. Des percées sont proposées pour accroître la visibilité du bâtiment patrimonial. Les agrandissements ainsi que les bâtiments de service sont démolis ; le bâtiment est conservé dans son implantation d'origine et recyclé à des fins résidentielles, et son enveloppe extérieure est restaurée. La vocation de l'ancienne chapelle n'a pas encore été précisée. Un jardin contemporain est aménagé entre le bâtiment existant et les nouvelles constructions et une terrasse offre une vue sur les secteurs de la ville situés en contrebas de la falaise. Le mur de pierre est démolit et ses pierres réutilisées ailleurs sur le site.

Le projet a été modifié à la suite des discussions et consultations auprès des services et instances consultatives de l'arrondissement et de la Ville (CCU, CAU et CPM) pour conserver davantage et mieux mettre en valeur l'immeuble de l'ancien asile. Il est conforme aux dispositions du Plan d'urbanisme et respecte le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement, sauf dans le cas de la hauteur d'une des tours. L'OCPM a tenu des consultations publiques sur le projet à l'hiver 2008. Sa recommandation est positive mais il propose quelques modifications, notamment en vue de mieux dégager les vues sur le bâtiment patrimonial. Le MCCCCF doit également autoriser le projet, compte tenu de sa localisation dans l'aire de protection de la maison Shaughnessy. Ses conclusions et recommandations vont dans le même sens que les autres instances consultées et il aura de plus un droit de veto sur le projet une fois complété.

2.3. LE QUARTIER GRIFFINTOWN

D'une superficie d'environ 225 000 m², le secteur ciblé pour « Le village Griffintown » est bordé par les rues Ottawa et du Séminaire, par le canal de

Lachine et le bassin Peel et par l'autoroute Bonaventure, dans l'arrondissement Le Sud-Ouest³.

En 1804, Mary Griffin, propriétaire des lieux, commande à l'arpenteur Louis Charland, un plan de lotissement du fief Nazareth, qui sera par la suite connu sous le nom de Griffintown. La trame orthogonale servira de modèle à celle que l'on retrouve partout dans la ville. Elle sera respectée nonobstant les changements d'usages et de propriétaires au fil des ans.

Ce territoire fait partie du quartier Sainte-Anne, premier quartier industriel de Montréal. Son développement est rattaché au port de Montréal et à l'essor industriel de Montréal. Le quartier se caractérise par un mélange dense d'entreprises industrielles, d'ateliers et de résidences pour les travailleurs. On y retrouve aussi un pôle institutionnel et des équipements civiques. De plus, le quartier est fortement lié à l'immigration irlandaise et est d'ailleurs demeuré un important lieu de mémoire pour cette communauté, qui constitue, rappelons-le, un des quatre groupes fondateurs de la Ville.

Le viaduc ferroviaire (1931-1943), puis l'autoroute Bonaventure (1967) isolent progressivement Griffintown. À la suite de l'attribution, par la Ville, d'un zonage industriel au secteur en 1963 puis, l'année suivante, de la fermeture du canal de Lachine, déclassé depuis l'ouverture de la Voie maritime du Saint-Laurent, les habitants quittent peu à peu le quartier. L'église Sainte-Anne est démolie en 1970 et d'autres bâtiments par la suite. Toutefois, des vestiges de chacune des étapes du développement du quartier subsistent encore.

Le secteur ciblé par le projet jouxte le canal de Lachine et le complexe manufacturier attenant, désignés comme lieux historiques nationaux en 1929 et en 1996. Il n'a pas lui-même de reconnaissance formelle mais est considéré comme un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle (en vertu du Plan d'urbanisme). Seuls deux bâtiments, le New City Gas Company et le Crathern & Caverhill, sont qualifiés d'exceptionnels (aussi selon le Plan d'urbanisme).

Le projet « Le village Griffintown » proposé par DEVIMCO prévoit la construction de 492 000 m² (plus de 30 bâtiments) sur 17 îlots qui comprennent 3 860 logements (étudiants, pour personnes âgées, sociaux, abordables et en copropriété), 90 000 m² de surface commerciale, une salle de spectacle de 3 000 places et 16 salles de cinéma, 19 000 m² d'espaces de bureaux, deux hôtels et 5 000 places de stationnement en sous-sol. Quant aux bâtiments existants, une douzaine sont conservés in situ, deux sont déménagés (mais on ne sait où), trois démolis complètement et quatre partiellement, afin d'élargir la rue Peel. Quelques rues sont fermées pour permettre la formation de méga-îlots, détruisant ainsi la trame orthogonale d'origine.

³ Pour comprendre l'envergure du territoire, signalons que cette superficie est 10 fois plus grande que celle du territoire de la gare-hôtel Viger (22 000m²).

Le projet DEVIMCO a été révisé depuis les débuts de sa planification⁴. Dans la dernière version (novembre 2007), la superficie construite a été réduite. Le projet déroge néanmoins de façon substantielle au Plan d'urbanisme tant en ce qui concerne les hauteurs et les densités que les usages. Le processus mis en place pour en permettre la réalisation implique une intervention majeure de la ville via un programme particulier d'urbanisme (PPU). Il a été soumis à la consultation publique par l'arrondissement à l'hiver 2008. Cette procédure, plutôt que le recours à l'OCPM, est normale (mais pas obligatoire) en vertu de la délégation de pouvoirs aux arrondissements (depuis la fusion, en 2001). Toutefois, de nombreux groupes et citoyens ont déploré que la Ville n'ait pas confié la consultation publique à l'OCPM, compte tenu de l'envergure du projet et de l'indépendance cet organisme.

3. Les facteurs en jeu dans la dialectique conservation – développement

Cette brève revue des conditions dans lesquelles les trois projets ont été proposés met la table à l'analyse des facteurs contribuant à l'équilibre entre la conservation du patrimoine et le développement immobilier. Ces facteurs concernent d'abord le site, son histoire et son contexte, ensuite la nature du projet proposé et, enfin, le processus ayant donné forme au projet :

1. Trois sites qui, compte tenu de leurs dimensions différentes, auront des impacts variables sur la conservation du patrimoine et l'organisation de la vie urbaine sur les lieux mêmes et dans leur environnement. Le projet sur Griffintown occupant dix-sept îlots urbains sera plus contraignant que celui sur la gare-hôtel Viger qui occupe deux îlots et celui sur l'ancien asile des Petites Sœurs des Pauvres qui n'en occupe qu'un.
2. Trois sites abandonnés mais dont le milieu d'insertion, variable en termes de réhabilitation et de valorisation, pose des contraintes différentes sur la conservation du patrimoine. Alors que la gare-hôtel Viger et l'ancien asile se retrouvent dans des contextes de reconnaissance patrimoniale ou de renaissance urbaine, Griffintown est encore à l'écart des pôles de redéveloppement et fait plutôt office de précurseur à cet égard.
3. Trois lieux témoins d'une histoire riche pour la collectivité montréalaise mais dont la reconnaissance, variable et changeante, influence le projet de manière différente. La gare-hôtel Viger est un immeuble ostentatoire, surtout par ses façades, de sorte que la mémoire du lieu tient essentiellement à celles-ci. Dans le cas de l'ancien asile, non seulement le bâtiment original mais aussi le site peuvent être mis à profit pour évoquer la présence des religieuses ainsi que l'ancienne relation du site à la falaise. Enfin, si le patrimoine de Griffintown transparait encore, c'est principalement dû à la trame de rues et à la relation au contexte, au canal Lachine notamment.

⁴ Déjà en juin 2006, une version était présentée au CPM et au CAU.

4. Trois sites différents en termes de la valeur patrimoniale formalisée des immeubles : la gare Viger est située dans l'AHM et l'ancien asile, dans l'aire de protection de la maison Shaughnessy alors qu'à Griffintown, le degré de protection est minimal.
5. Trois sites dont les bâtiments ont un potentiel de réutilisation variable : la gare-hôtel Viger et l'ancien asile sont plus faciles à réutiliser, compte tenu de leurs caractéristiques, associées notamment aux usages antérieurs, que les bâtiments résidentiels et industriels de Griffintown. L'esthétique joue un rôle important à cet égard : le patrimoine vernaculaire de Griffintown est moins spectaculaire et donc moins facilement appréciable que le patrimoine religieux ou l'immeuble-château.
6. Trois projets qui, tout en ayant évolué pour réduire les impacts perçus et nommément identifiés, dérogent de façon majeure au Plan et à la réglementation d'urbanisme, en particulier en termes de hauteur et de volume construit. Le projet sur l'ancien asile nécessite toutefois des dérogations plus mineures.
7. Trois processus d'approbation relativement différents. Les règles en place assurent un processus démocratique mais le cheminement à travers les procédures d'encadrement et d'approbation est spécifique à chaque projet. À Griffintown, la Ville est particulièrement pro-active, mettant en place des outils de planification publics pour faciliter le projet. Enfin, l'autorisation du MCCCCF, dans les cas de la gare-hôtel Viger et de l'ancien asile, vient confirmer ce traitement différencié.

Cette analyse permet de constater qu'alors que le projet sur Griffintown risque d'avoir des impacts majeurs sur son milieu (point 1) et que ses ambitions de même que le processus lui donnant forme favorisent un développement maximal (points 6 et 7), il est facile de faire disparaître les traces du passé (points 2 à 5). On observe également que dans le cas des deux autres projets, la situation est plus nuancée. De façon plus générale, il faut admettre que, si la conservation est d'abord liée au patrimoine lui-même, soit à son degré de reconnaissance conjugué aux conditions et aux contraintes qu'offrent le site et son contexte, le processus mettant en forme le projet et le menant vers son approbation joue un rôle majeur. Mais il est clair que le développement ne l'emporte sur la conservation que lorsque la patrimonialisation formelle est faible. C'est dans ce contexte qu'il faut situer la conservation et la réhabilitation de l'esprit du lieu.

Conclusion

Peut-on faire le lien entre le rapport entre la conservation et le développement, d'une part, et la manifestation de l'esprit du lieu, d'autre part ? À la lumière de cet exercice sur trois projets montréalais, on peut déjà reconnaître que si les

conditions favorisant la conservation du patrimoine matériel sont en place, le lieu devrait porter davantage la mémoire du passé.

Par ailleurs, dans le cas de la gare-hôtel Viger, la présence de hautes tours, la forme du développement préconisé sur le site, étrangère à la forme antérieure du lieu, la privatisation du site et la surabondance de stationnement donnent à celui-ci une nouvelle définition. Cela pourrait limiter l'esprit du lieu à ce qu'évoque le monument de la gare-hôtel dans sa dimension ostentatoire : « le château ». On est alors loin des vocations de gare et ferroviaire. Dans le cas de l'ancien asile, le réaménagement du site pour réparer les dommages subis au cours des ans pourrait paradoxalement contribuer à ramener l'esprit du lieu. Cela dépendra toutefois des détails de l'aménagement (notamment le rapport à la falaise et le rapport des nouveaux immeubles à la chapelle) et du degré d'accessibilité qu'aura le site. Enfin, à Griffintown où la protection patrimoniale est minimale, la reconnaissance de l'esprit du lieu est davantage associée aux vestiges rappelant le passé, à la trame de rues et à l'échelle du quartier et, de manière encore plus intangible, aux manifestations culturelles et à la connaissance de l'histoire du lieu. La médiatisation du projet au fil des mois a joué un rôle concret dans la patrimonialisation de Griffintown. Mais elle n'a pas influé de façon majeure sur la définition du projet. Une fois le nouveau « village Griffintown » en place, les vestiges épars qu'on dit vouloir conserver risquent de ne pas faire le poids.

Les conditions qui favoriseraient la réhabilitation ou la conservation de l'esprit du lieu tiennent ainsi à un équilibre délicat entre les diverses forces en présence. Il est certain que la conservation du patrimoine matériel joue un rôle déterminant mais elle ne peut à elle seule assurer la conservation et la réhabilitation de l'esprit du lieu, surtout dans une situation de développement majeur.

Le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville a réalisé un exercice approfondi de raffinement des critères et du processus d'évaluation patrimoniale en vue de prendre en compte des dimensions patrimoniales plus perceptuelles et plus larges, le patrimoine immatériel notamment (Ville de Montréal 2008). Cette démarche constitue une amélioration. Il faut par ailleurs que l'évaluation patrimoniale soit formellement utilisée pour encadrer les projets et que le processus décisionnel emboîte le pas. Une procédure engageante à cet égard est l'implication du promoteur dans l'évaluation de la valeur patrimoniale. C'est là assurément une clé pour la connaissance et, éventuellement, pour la fierté à l'égard des lieux patrimoniaux. Le processus de médiatisation de l'âme de Griffintown porté par les organismes de la société et les médias est un pas en avant mais si les décideurs ne perçoivent pas cette âme, celle-ci ne pourra survivre.

Références

Générales

Ville de Montréal. 2005. *Politique du patrimoine*.

Ville de Montréal, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise. 2003. *Procédure d'étude du projet pour un édifice historique dont on pressent l'intérêt patrimonial*.

Ville de Montréal, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise. 2008 (document de travail) *Processus d'analyse de l'intérêt patrimonial d'un bâtiment ou d'un lieu*.