

## SUIVI DES RECOMMANDATIONS

PPU Lachine-Est

AC21-SC-03 (AVIS)

### Fiche adressée au demandeur de l'avis

**Note :** Cette grille a pour but d'informer le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger des mesures entreprises par le demandeur suite aux recommandations du présent avis. Veuillez remplir le tableau ici-bas et le transmettre à la permanence préalablement à la prochaine séance prévue pour ce projet, le cas échéant.

Veuillez aussi noter que ce tableau demeure un outil de travail afin de favoriser les échanges et de faciliter la compréhension de l'évolution du projet.

|           | <b>Recommandations (thèmes) *</b>  | <b>Suivi effectué</b><br><i>(texte à inclure, si applicable)</i>   |
|-----------|--|--|
| <b>01</b> | Définir et planifier de façon plus précise les sous-secteurs du PPU et raffiner les paramètres réglementaires  | <p>La section 4 du PPU présente un découpage en sous-secteurs, d'abord par marqueurs structurants du domaine public (principaux espaces publics ou voies de mobilité), ensuite par aires d'ambiance (grandes propriétés ou ensemble patrimoniaux).</p> <p>L'identification des aires d'ambiance se base sur les caractéristiques distinctives de sous-secteurs ou grandes propriétés au sein du territoire du PPU, tels que l'utilisation du sol, le cadre bâti, les points de vue et percées visuelles. Ces caractéristiques et leur évolution ont grandement été façonnées par l'occupation industrielle du territoire, procurant une organisation distinctive à chacune des portions développées par différentes entreprises.</p> <p>Des objectifs et des balises d'aménagement sont établis pour chacun de ces marqueurs et aires d'ambiances, sous forme de fiche descriptive illustrée. Un PIIA, règlement à caractère discrétionnaire, sera rédigé pour refléter l'esprit du contenu de ces fiches. De nombreux autres aspects réglementaires normatifs et discrétionnaires sont prescrits dans la section 5 du PPU, pour l'ensemble de l'écoquartier ou pour chaque aire d'ambiance.</p> |
| <b>02</b> | Revoir les hauteurs et densités proposées aux abords du canal de Lachine afin de ne pas obstruer les vues vers ce dernier et proposer une modulation en conséquence; | La fin de la section 3 explique que, de manière générale, le PPU privilégie l'implantation d'immeubles de plus grande hauteur là où les dégagements sont les plus importants, dont, notamment, en bordure des grands espaces publics, à proximité de la rue Victoria et en bordure du canal de Lachine. L'intention est, entre autres, d'assurer un encadrement adéquat de ces espaces, de réduire les impacts sur les constructions voisines et également, dans le cas de la rue Victoria, de rapprocher les constructions en hauteur du réseau de transport collectif structurant projeté.   |

AC21-SC-03

PPU Lachine-Est

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | <p>Par ailleurs, le fait d'autoriser des bâtiments plus hauts pour certaines portions de l'écoquartier s'est avéré nécessaire afin de soutenir un développement viable et d'atteindre les divers objectifs établis en matière de parcs, de gestion de l'eau, de patrimoine, de prise en compte du contexte d'insertion, de mobilité, etc. Le parti pris par le PPU à cet égard repose, entre autres, sur divers exercices de design ainsi que sur les échanges qui ont eu lieu à ce sujet lors des ateliers de concertation.</p> <p>Bien que les hauteurs maximales proposées en bordure du canal soient plus importantes, divers critères et paramètres viennent encadrer l'implantation et la configuration des futures constructions en hauteur afin, notamment, de ne pas obstruer les vues vers le canal. À cette fin, parmi les mesures intégrées au PPU, notons l'imposition d'une trame viaire, l'établissement d'objectifs et de balises qualitatives applicables aux futurs projets (critères de PIIA) ainsi que des dispositions telles que l'exigence d'une distance minimale de 40 m entre les parties hautes des constructions.</p> <p>En outre, la hauteur permise le long du canal va de pair avec l'objectif d'aménagement d'un lien à caractère public qui longe le cours d'eau et assure ainsi son accessibilité et sa visibilité pour tous.</p>   |
| 03 | <p>Élaborer davantage d'options typologiques résidentielles afin de permettre à une population diversifiée, plus particulièrement aux familles, de résider dans le nouvel écoquartier</p> | <p>Les paramètres réglementaires établis par le PPU soutiennent la réalisation de projets offrant une diversité de typologies, allant de la maison de ville superposée, au walk-up, à la conciergerie ou à la tour, et ce, tant à l'échelle des grands sites industriels que de l'ensemble du secteur. Le PPU fixe ainsi des paramètres de hauteurs et de densité variables pour des secteurs relativement nombreux et découpés assez finement, ce qui devrait se traduire par des formes bâties diversifiées. En outre, tous les modes d'implantation (jumelé, isolé, en rangée) sont possibles à l'échelle de l'écoquartier.</p> <p>Par ailleurs, les objectifs et les balises d'aménagement à l'égard des aires d'ambiance devraient également contribuer à la diversification des typologies. Ces balises, dont l'esprit sera repris dans des critères intégrés au règlement sur les PIIA de l'arrondissement, favorisent notamment une modulation de la forme bâtie pour tenir compte du cadre bâti existant ce qui se traduira par des formes – et des typologies - différentes en fonction du contexte dans lequel s'insèrent les projets.</p> <p>En ce qui concerne plus spécifiquement les logements destinés aux familles, rappelons que le Règlement pour une métropole mixte (RMM) établit des exigences en matière de construction de logements familiaux auxquelles les projets dans l'écoquartier devront se conformer. Il convient cependant de préciser que les logements familiaux ne sont pas associés à une typologie résidentielle spécifique, mais plutôt à certaines caractéristiques des logements, dont, notamment, le nombre de chambres. Ainsi, il</p> |

|           |  |   |
|-----------|--|---|
|           |  | est tout à fait concevable, par exemple, d'avoir un logement pour famille au rez-de-chaussée d'une tour d'habitation.   |
| <b>04</b> | Innover dans la diversification des typologies résidentielles en l'étendant à celle des usages par exemple en y intégrant des ateliers et des espaces de bureau pour les travailleurs autonomes;   | <p>Le PPU offre la flexibilité nécessaire pour que les concepteurs engagés par les promoteurs puissent concevoir des projets novateurs intégrant, à l'échelle d'un bâtiment, des logements et des lieux d'emploi (ateliers, bureaux ou autre) dans l'esprit d'un écoquartier. Les usages commerciaux, qui incluent notamment les bureaux, sont ainsi autorisés dans tout le territoire couvert par le PPU.</p> <p>De manière générale, les superficies dédiées à l'emploi dans l'écoquartier sont considérables et incluent pratiquement tous les bâtiments des anciens grands complexes industriels, la consolidation, à des fins d'emploi, de la portion est du secteur ainsi qu'un noyau d'activités, surtout commerciales, dans le prolongement prévu pour la rue Notre-Dame et en bordure de la « place des Antennes ». Au total, ces espaces représentent une superficie de plancher dédiée à des activités économiques estimée à plus de 260 000 m<sup>2</sup> (pour 740 000 m<sup>2</sup> de superficie résidentielle).</p> <p>La décision de ne pas autoriser de plein droit l'habitation pour les bâtiments des complexes industriels vise à réduire la pression pour leur transformation, ou leur démolition, en faveur de projets essentiellement résidentiels (ce résultat est malheureusement souvent constaté dans le cas de terrains au zonage mixte). Pour ces complexes, l'habitation pourra cependant être autorisée de manière conditionnelle dans le cadre de projets mixtes, et forcément novateurs, permettant de mettre en valeur les bâtiments industriels en conservant une superficie de plancher significative dédiée à l'emploi.</p> <p>Ainsi, l'un des parti pris par le PPU mise sur la conservation et la mise en valeur des bâtiments industriels patrimoniaux à des fins d'emploi sans toutefois exclure la possibilité de réaliser des projets mixtes innovants dans de nouvelles constructions.</p> |
| <b>05</b> | Diversifier les espaces extérieurs par des alternatives au simple verdissement en faisant place par exemple à une nature plus libre, à l'agriculture urbaine et à d'autres aménagements novateurs; | Le PPU propose plusieurs espaces publics, places et parcs sous différentes thématiques selon leur localisation et les composantes présentes (ex. : parc mettant en valeur les ponts Roulant, place publique intégrant les antennes ferroviaires). Tel que prévu dans le cheminement de la gestion de projets à la Ville, la conception détaillée de ces espaces se fera dans les étapes subséquentes à l'adoption du PPU, sous forme d'ateliers de co-conception avec la population. La diversification des espaces publics extérieurs, qui passe notamment par leur programmation, se fera au cours de ce processus.   |
| <b>06</b> | Explorer davantage les options de verdissement et de plantation pour les projets de développement et les traduire en paramètres applicables aux PIIA;  | Le PPU impose un pourcentage de verdissement, de canopée et d'espaces dédiés à la gestion de l'eau pour les terrains privés. Ceci garantira un maximum de végétation sur les sites, en contribuant notamment à l'atteinte de Plan Canopée 2012-2021 de la Ville de Montréal.  |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| <b>07</b> | Adopter une stratégie communautaire axée sur la qualité de vie dans Lachine-Est et y prévoir des écoles, des bibliothèques, des commerces de proximité;                       | Un pôle civique est planifié dans le PPU afin d'intégrer minimalement une école primaire, un centre sportif et communautaire ainsi qu'un parc avec espaces sportifs extérieurs. La Ville est sur le point d'acquérir un terrain à cet effet grâce au droit de préemption. La réglementation autorisera également les commerces de proximité sur une grande partie du territoire, particulièrement en RDC et en fera une exigence pour le prolongement de la rue Notre-Dame. Il sera aussi fortement encouragé que les bâtiments patrimoniaux mis en valeur intègrent des usages de commerce et d'emploi qui contribueront à la diversité économique de l'écoquartier, qui aura un impact positif sur les quartiers limitrophes.  |
| <b>08</b> | Développer une vision d'ensemble du boulevard Saint-Joseph axe identitaire intégrateur plutôt que suite de tronçons entre aires d'ambiance distinctes;                        | Le PPU propose une fiche détaillée d'objectifs et de balises d'aménagement par marqueur structurant, dont le boulevard Saint-Joseph est l'un des plus importants. La fiche exprime les différentes unités de paysage à mettre en valeur le long de ce parcours fondateur. L'aménagement du boulevard, tout comme l'encadrement construit recherché, contribueront à renforcer le caractère structurant et historique de cet axe. Un concept détaillé d'aménagement du boulevard sera réalisé suivant l'adoption du PPU.  |
| <b>09</b> | Revoir l'articulation entre le Vieux-Lachine et le territoire du PPU à leur point de rencontre, notamment en diminuant la hauteur proposée;                                   | La hauteur proposée au point de rencontre permet de marquer l'entrée sud-ouest du secteur. Elle se justifie par la configuration en pointe du site au sud du boulevard Saint-Joseph, par le fait qu'il donne sur de généreux espaces dégagés au sud (canal) et à l'ouest tout en étant relativement éloigné des bâtiments existants de plus faible hauteur de la 6e Avenue et du côté nord du boulevard Saint-Joseph. Les impacts d'une construction en hauteur à cet emplacement sont donc largement réduits compte tenu de cette situation.<br><br>Par ailleurs, plusieurs des terrains qui font face à cet emplacement, du côté nord du boulevard Saint-Joseph, sont également à redévelopper. Dans leur cas, le PPU préconise des gabarits plus réduits afin d'assurer une bonne transition avec les bâtiments du noyau résidentiel existant à proximité des rues Sainte-Marie et Saint-Louis. |
| <b>10</b> | Développer des stratégies de réutilisation des bâtiments industriels patrimoniaux et procéder à des études de faisabilité en considérant autant les usages que la matérialité | Le PPU encourage fortement la réutilisation des bâtiments patrimoniaux à des fins d'emploi. Les hauteurs autorisées sont réduites aux endroits où les bâtiments offrent le plus de qualités patrimoniales, afin de minimiser la pression pour le redéveloppement immobilier. La section 4 du PPU aborde également plusieurs objectifs et critères en lien avec la mise en valeur des structures et de la matérialité du patrimoine bâti existant, qui pourront inspirer la rédaction du PIIA. Des études devraient être lancées à l'automne 2021 pour évaluer le potentiel économique de nouveaux usages pour ces bâtiments, en explorant également la programmation architecturale en lien avec les caractéristiques inhérentes à chaque bâtiment d'intérêt.  |
| <b>11</b> | En lien avec l'esprit du lieu, émettre des lignes directrices architecturales pour les futurs bâtiments, avec des balises particulières pour les                              | La section 4 du PPU énonce des objectifs et des balises à l'égard du patrimoine, de l'aménagement des terrains et, à la section 4.1.5, de l'architecture des nouvelles constructions. Ces objectifs et ces balises devront être pris en compte pour la définition de   |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | bâtiments qui seront édifiés à proximité des ensembles patrimoniaux d'intérêt | <p>critères qui seront intégrés au règlement sur le PIIA de l'arrondissement.</p> <p>Par ailleurs, les sites des anciens complexes industriels devront faire l'objet d'un exercice d'énoncé d'intérêt patrimonial à partir duquel des orientations et des lignes directrices à prendre en compte dans la conception de projets immobiliers. Ces lignes directrices pourront notamment traiter de l'architecture des nouvelles constructions.</p> <p>Il est par ailleurs prévu qu'une étude de faisabilité pour l'occupation et l'adaptation de bâtiments patrimoniaux soit lancée à l'automne 2021. Ceci pourrait contribuer à l'identification de principes de conservation liés aux caractéristiques architecturales d'origine et aux valeurs patrimoniales associées notamment aux immeubles de la Dominion Bridge.</p> |
|--|---|--|

*\* Vous référer aux recommandations intégrales à la section « Avis préliminaire et recommandations du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger » de l'avis.*