

---

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER <sup>1</sup>

Réunis en comité mixte le 25 juin 2021

PPU Lachine-Est  
AC21-SC-03

Localisation :	Territoire compris entre le canal de Lachine (au sud), l'emprise du Canadien Pacifique (à l'est), la rue Victoria (au nord) et la 6e avenue (à l'ouest) Arrondissement de Lachine
Reconnaissance municipale :	Situé dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle (canal de Lachine) et dans un ensemble industriel d'intérêt (pôle industriel) (Plan d'urbanisme)  Situé dans un secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel (complexes industriels) et un secteur d'intérêt archéologique (canal de Lachine)
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Lieu historique national du Canada du Canal-de-Lachine (à proximité)

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV)\*, ci-après le comité mixte, émettent un avis à la demande du Service de l'urbanisme et de la mobilité. Le CJV est sollicité conformément au paragraphe 1 de l'article 11 de son règlement (12-022), considérant que le futur projet requiert une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Le CPM est aussi interpellé considérant les enjeux patrimoniaux liés au projet.

---

### HISTORIQUE DU SITE <sup>2</sup>

Le pôle industriel de Lachine constitue en quelque sorte la porte d'entrée est de l'arrondissement de Lachine, stratégiquement situé à l'entrée du canal. Le périmètre du secteur présentant un intérêt patrimonial n'est pas précisément délimité, compte tenu de son étendue et de la variété des structures existantes. Le boulevard Saint-Joseph est bordé de part et d'autre par plusieurs bâtiments industriels, dont le grand complexe de la Dominion Bridge (comprenant des ateliers, des entrepôts, la Shipping House et le bâtiment d'inspiration Art déco où est établi le siège social de la compagnie), la Dominion Wire Rope Co., les bâtiments de la Stelfil et la Jenkins. Cet ensemble possède une unité thématique et recèle une architecture industrielle de plusieurs époques, dont celle de la seconde moitié du XIXe siècle. Aujourd'hui, la plupart des bâtiments de ces grands complexes industriels sont abandonnés, sous-utilisés

---

<sup>1</sup> Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger sont les instances consultatives de la Ville de Montréal en matière de patrimoine et d'urbanisme (règlements 02-136 et 12-022).

<sup>2</sup> Texte tiré et adapté des documents suivants: Ville de Montréal, *Évaluation du patrimoine urbain. Arrondissement de Lachine*, 2005, pp. 27, 41-42 / Ville de Montréal, *Secteur Lachine-Est. document d'information*, novembre 2018, p.9

ou démolis. Le paysage de Lachine-Est demeure néanmoins marqué par des témoins de l'activité industrielle : lotissement, bâtiments industriels, ponts roulants, antennes ferroviaires et machinerie.

De plus, la valeur patrimoniale du canal de Lachine est reconnue à la grandeur du Canada, comme en fait foi son statut de lieu historique national. Construit en 1825 pour contourner les rapides de Lachine, il sera modifié à deux reprises par la suite. Au XIXe siècle et au début du XXe siècle, le canal permet à Montréal de prendre la première place sur le plan économique en s'imposant comme véritable porte d'entrée du continent nord-américain pour les marchandises. De nombreuses industries s'installent le long de ses rives car il constitue non seulement une infrastructure de transport, mais aussi une source d'énergie hydraulique. Avec près de 250 entreprises qui employaient jusqu'à 25 000 personnes, le canal a véritablement généré le développement des quartiers ouvriers avoisinants, tant à Lachine que dans ce qui constitue aujourd'hui les arrondissements de LaSalle, du Sud-Ouest et de Ville-Marie, qu'il traverse également.

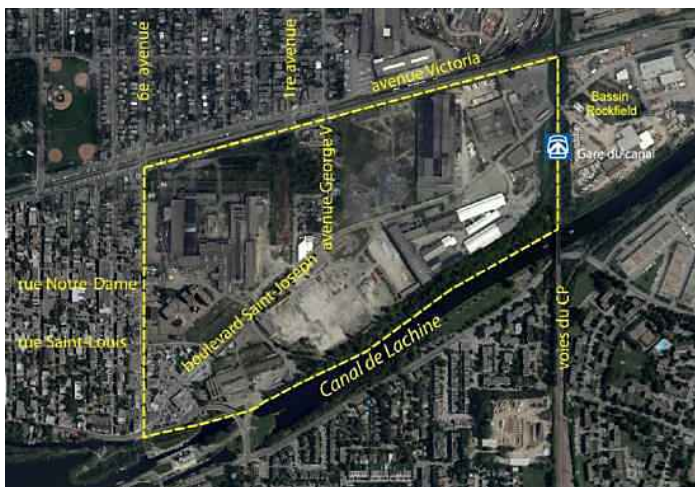
---

## CONTEXTE DE LA DEMANDE

Le comité mixte a rencontré, lors de sa réunion en vidéoconférence du 25 juin 2021, les représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité, de l'Arrondissement de Lachine ainsi que de l'externe dans l'optique de commenter le projet de PPU pour le secteur Lachine-Est.

Auparavant, le comité mixte avait émis un avis préliminaire (AC21-SC-02), daté du 1<sup>er</sup> avril 2021. Cet avis portait sur un document préparatoire à ce PPU, intitulé « Écoquartier Lachine-Est - une planification innovante - Plan d'ensemble ».

Le territoire d'intervention correspond au secteur Lachine-Est. Ce lieu est ceinturé par le canal de Lachine au sud, l'emprise du Canadien Pacifique à l'est, la rue Victoria au nord et la 6e avenue à l'ouest. Le secteur est actuellement constitué de grandes propriétés industrielles dont plusieurs ont cessé leurs activités. Il est entouré de quartiers résidentiels et de zones industrielles en bordure du canal. Il se trouve à l'est du quartier du Vieux-Lachine et à proximité du réseau autoroutier desservant l'aéroport Montréal-Trudeau et le centre-ville. La gare de train de banlieue du Canal, à l'est du secteur, est en opération depuis 2017.



Secteur Lachine-Est (source : Ville de Montréal)

---

## DESCRIPTION DU PROJET<sup>3</sup>

Le projet de transformation du secteur Lachine-Est consiste à en faire un écoquartier, axé sur le transport actif et collectif, les infrastructures vertes ainsi que la diversité des activités et des habitats. Ce nouveau milieu de vie se veut résilient tant sur le plan social qu'environnemental, notamment face aux changements climatiques, le tout dans le respect de son héritage historique. La requalification toucherait une cinquantaine d'hectares, sur une superficie totale d'un peu plus de 60 hectares.

Le secteur Lachine-Est, qui compte parmi les six secteurs de planification stratégique désignés au Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal (SAD), fait l'objet d'un exercice de planification depuis 2006, incluant une consultation publique de l'OCPM en 2018-2019. Un « Bureau de projet partagé Lachine-Est » a été mis sur pied en 2020. Il est composé de représentants de l'administration municipale et de différents intervenants locaux (citoyens, propriétaires, groupes communautaires, spécialistes, etc.). Durant la démarche de participation publique, de nombreuses activités de concertation ont été tenues en collaboration avec Concert'Action Lachine jusqu'à ce jour.

Le Plan d'ensemble dont le comité mixte avait été saisi en mars 2021 a évolué et a été enchâssé dans un programme particulier d'urbanisme (PPU) dont l'élaboration a permis de préciser les intentions et la mise en œuvre. La vision et les orientations d'aménagement ont été raffinées afin de tenir compte de l'évolution du projet, notamment en précisant l'ancrage dans l'histoire du lieu de même que l'importance de la composante d'emploi. Les liens avec les quartiers existants ont été améliorés et plusieurs parcours ont été ajoutés pour permettre de circuler aisément entre les pôles d'intérêt, dont le canal de Lachine. Les interventions sur les axes et les espaces publics, appelés les marqueurs structurants, se sont également raffinées.

Un plus grand nombre d'éléments du patrimoine construit est préservé, suivant les recommandations de la Division du patrimoine. Les axes et les espaces publics offrent des percées visuelles mettant en valeur plusieurs éléments patrimoniaux identitaires. La volumétrie et l'architecture des bâtiments se sont précisées, démontrant la grande variété de typologies architecturales et d'usages. Cette forme urbaine à l'échelle humaine contribue à l'encadrement du domaine public, tout en assurant un rapport harmonieux avec le patrimoine construit.

Les améliorations et raffinements signalés ci-dessus sont plus particulièrement contenus dans deux nouvelles sections du PPU. La section 4 (interventions détaillées) précise les interventions détaillées de plusieurs sous-secteurs du PPU. Elle propose des perspectives illustrées de même que des objectifs et des balises d'aménagement pour les aires d'ambiance associées à chaque grande propriété du territoire, afin d'encadrer judicieusement la forme urbaine et de mettre en valeur le patrimoine.

La section 5 (mise en œuvre) énonce les différentes stratégies de mise en œuvre et les mesures réglementaires requises pour assurer la concrétisation de la vision du PPU. Ces mesures touchent entre autres les hauteurs autorisées, le COS et le taux d'implantation, le verdissement, les emprises de rue, les usages, les normes de stationnement, les énoncés d'intérêt patrimonial requis et les dispositions à inscrire dans la réglementation relative aux PIIA.

---

<sup>3</sup> Textes adaptés de la documentation transmise par le Service de l'urbanisme et de la mobilité, pour les séances du comité mixte du 12 mars et du 25 juin 2021

---

## **ANALYSE DES ENJEUX**

Le comité mixte remercie les représentants pour la présentation de ce projet et tient à féliciter les requérants quant à l'envergure, la cohérence et la structure de la proposition, estimant que sa progression depuis le premier passage devant le comité est conséquente. Il apprécie en particulier que les requérants mettent la préservation de l'esprit du lieu en tête des orientations qui guideront la mise en œuvre du projet d'écoquartier.

Le comité s'interroge tout de même sur la manière dont cette orientation se traduira concrètement dans les différents projets spécifiques. Dans le projet de PPU actuel, les typologies affichées conservent une allure générique. Pour le comité, l'encadrement des projets de développement devrait constituer un véritable cahier des charges architectural à l'égard des composantes porteuses de l'esprit du lieu.

Cela étant dit, le comité formule les commentaires et les recommandations qui suivent sur le projet qui lui a été soumis.

### **Modifications au Plan d'urbanisme**

Le comité mixte considère recevables les propositions de modification du Plan d'urbanisme. Il estime cependant qu'il sera important, pour la suite des choses, de définir et de planifier avec plus de précision les sous-secteurs du PPU pour en raffiner les paramètres réglementaires.

Le comité a senti, dans l'articulation des propositions de changement au Plan et à la réglementation d'urbanisme, une volonté d'aller assez loin dans la définition des exigences, notamment en ce qui concerne les modulations plus fines des paramètres de densité fixés par le Plan d'urbanisme pour réduire la marge de manœuvre laissée aux promoteurs. Le comité mixte estime que l'arrondissement est dans la bonne voie mais qu'il reste beaucoup à faire pour amener les partenaires à adhérer au projet et bien asseoir non seulement le règlement sur les PIIA mais aussi les ententes à venir.

Sur la question plus précise des hauteurs proposées, le comité souhaite rappeler aux requérants que là où on désire construire en hauteur, cela doit se faire en harmonie avec les éléments du paysage urbain. C'est pourquoi le comité s'étonne qu'on veuille construire des immeubles de quinze étages en bordure du canal de Lachine. À son avis, il est préférable de s'éloigner des repères paysagers essentiels, tel le canal, afin d'offrir des percées visuelles au plus grand nombre. Une gradation des hauteurs serait ici bienvenue. Enfin, le comité estime que le gabarit proposé à la jonction de Lachine-Est avec le Vieux-Lachine est trop massif, nuisant à la cohérence de l'articulation entre les deux quartiers.

### **Habitation et diversité des usages**

Le comité mixte estime qu'une plus grande diversité de l'offre d'habitation constituerait une plus-value dans ce projet de PPU. À cette fin, il y aurait lieu de proposer un plus grand nombre de typologies. Devant l'exode des familles vers la banlieue qui se poursuit, voire s'est accentué avec la pandémie en cours, une offre accrue de logements familiaux plus grands pourrait contribuer à garder ces familles à Montréal ou encore d'en attirer d'autres.

Le comité souhaite également que les notions de mixité et de diversité soient explorées de façon innovante. L'îlot-type proposé dans le PPU lui paraît trop générique. Or, pour le comité, la diversité des typologies résidentielles pourrait avantageusement s'étendre à la diversification des usages. Le PPU offre notamment l'opportunité de réfléchir à la

manière d'intégrer des ateliers et des espaces de bureau pour les travailleurs autonomes. Cela répondrait tout à fait à la volonté de faire naître à Lachine-Est un écoquartier qui appelle à l'innovation.

### **Espaces verts et espaces libres**

Dans le projet de PPU, les espaces ouverts sont simplement « verts ». Pour le comité, ces espaces méritent mieux. Leur étendue, leur diversité, les reliquats de leurs usages d'autrefois appellent une planification à la mesure de leur potentiel. Outre des arbres et des espaces de jeux, le comité mixte suggère d'y faire place à l'agriculture urbaine ou même à une nature plus libre. Certains lieux se prêteraient aussi à proposer aux citoyens et aux visiteurs des espaces extérieurs à explorer ou à s'approprier.

En ce qui concerne la proposition de toits-terrasses, le comité estime que ces derniers peuvent être intéressants. Ils ne devraient toutefois pas être conçus comme solution de remplacement aux espaces verts au sol ni servir de prétexte à augmenter l'occupation du sol par des bâtiments.

Quant aux options de verdissement, le comité mixte accueille favorablement les règles qui seront intégrées à la réglementation. Il invite les requérants à détailler les options de plantation et d'aménagement paysager afin d'en tirer des dispositions applicables dans les PIIA associés au PPU.

### **Infrastructures communautaires**

Le PPU de Lachine-Est a pour but de bâtir une nouvelle communauté dans un vaste territoire, autrefois occupé surtout par des usages industriels. C'est pourquoi le comité s'attend à ce que le développement de ce secteur soit encadré par une stratégie communautaire à la fois cohérente et porteuse de diversité, apte à en faire un milieu de vie agréable. Il faut prévoir d'autres composantes au service de cette communauté, telles que des bibliothèques, des écoles, des centres communautaires et des commerces de proximité. Les exemples d'éco-quartiers ou de quartiers durables à travers le monde, montrent que la composante sociale intervient fortement dans la conception de ces derniers. Le comité mixte souhaite que les requérants y portent une attention particulière.

### **Boulevard Saint-Joseph et Vieux-Lachine**

Le statut de tracé fondateur a été attribué au boulevard Saint-Joseph. Le comité s'interroge néanmoins sur l'état actuel de la réflexion à son propos. Ainsi, alors qu'il traverse plusieurs aires d'ambiance, la cohérence de son parcours ne ressort pas. Pour le comité, l'axe important qu'est le boulevard Saint-Joseph doit être considéré dans son entièreté, non comme une simple succession de tronçons desservant des aires ambiances distinctes. Il suggère de développer une vision d'ensemble et de l'illustrer autrement qu'avec la simple coupe proposée dans la documentation actuelle.

Le comité souhaite attirer l'attention sur le carrefour du boulevard Saint-Joseph, de la 6<sup>e</sup> Avenue et des rues Saint-Louis et Sainte-Marie, qui constitue le point de rencontre entre le Vieux-Lachine et le territoire du PPU. Pour le comité, le gabarit proposé dans le PPU est trop massif, de sorte que l'articulation entre les deux quartiers se fait difficilement. Importante pour l'arrimage visuel et fonctionnel entre les deux secteurs, cette articulation devrait être revue.

## **Patrimoine**

Le comité mixte salue les études patrimoniales réalisées par les requérants. Il exprime néanmoins ses préoccupations à l'égard des projets de conservation et de mise en valeur des ensembles patrimoniaux.

Ainsi, les trois complexes industriels qui font la richesse du secteur sont quelque peu laissés de côté dans le projet de PPU. De l'avis du comité mixte, il est essentiel de prévoir dès maintenant des usages pour les bâtiments inoccupés ou susceptibles de le devenir à brève échéance. Ils pourraient devenir des points de repère, des catalyseurs de regroupement au sein de la communauté en train de se construire. Un plan de réutilisation des bâtiments devrait être élaboré, complété par des études de faisabilité.

En parallèle, il est primordial de concevoir des balises de développement en fonction des impératifs de conservation et de mise en valeur patrimoniale. Même si chacun des trois secteurs patrimoniaux identifiés au PPU mérite des considérations distinctes, des lignes directrices doivent être émises pour les projets de développement afin d'orienter l'aménagement et l'utilisation des ensembles industriels patrimoniaux. Les bâtiments susceptibles d'être construits à proximité des complexes patrimoniaux d'intérêt devraient aussi être sujets à des paramètres assurant cohérence et continuité, autant pour dégager les percées visuelles que pour ajouter au bâti existant.

---

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

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger émettent un avis favorable au projet de PPU pour le secteur Lachine-Est. Ils souhaitent la réalisation d'un écoquartier qui permettra de revitaliser le secteur, soulignant le progrès accompli par les requérants depuis la première présentation du projet en mars 2021. Ils émettent les recommandations suivantes :

01. Définir et planifier de façon plus précise les sous-secteurs du PPU et raffiner les paramètres réglementaires;
02. 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;
03. Élaborer davantage d'options typologiques résidentielles afin de permettre à une population diversifiée, plus particulièrement aux familles, de résider dans le nouvel écoquartier;
04. 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;
05. 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;
06. Explorer davantage les options de verdissement et de plantation pour les projets de développement et les traduire en paramètres applicables aux PIIA;
07. Adopter une stratégie communautaire axée sur la qualité de vie dans Lachine-Est et y prévoir des écoles, des bibliothèques, des commerces de proximité;

08. Développer une vision d'ensemble du boulevard Saint-Joseph, axe identitaire intégrateur plutôt que suite de tronçons entre aires d'ambiance distinctes;
09. Revoir l'articulation entre le Vieux-Lachine et le territoire du PPU à leur point de rencontre, notamment en diminuant la hauteur proposée;
10. Développer des stratégies de réutilisation des bâtiments industriels patrimoniaux et procéder à des études de faisabilité en considérant autant les usages que la matérialité;
11. En lien avec l'esprit du lieu, émettre des lignes directrices architecturales pour les futurs bâtiments, avec des balises particulières pour les bâtiments qui seront édifiés à proximité des ensembles patrimoniaux d'intérêt.

***Note adressée au demandeur :***

***Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).***

Le président du Comité Jacques-Viger,

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,

***Original signé***

***Original signé***

Jean Paré

Peter Jacobs

Le 22 juillet 2021

Le 22 juillet 2021