

AVIS PRÉLIMINAIRE DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER ¹

Réunis en comité mixte

À la suite de leur réunion du 12 mars 2021

Écoquartier Lachine-Est (plan d'ensemble)

AC21-SC-02

Localisation :	Territoire compris entre le canal de Lachine (au sud), les emprises 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 préliminaire 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 ²

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

De plus, la valeur patrimoniale du canal de Lachine est reconnue à l'échelle 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.

¹ 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).

² 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

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 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 19 février 2021, les représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité et de l'Arrondissement de Lachine dans l'optique de commenter le document « 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), les emprises 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 permettant de desservir l'aéroport de Dorval 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 ³

Le document « Écoquartier Lachine-Est - une planification innovante - Plan d'ensemble », à l'étude par le comité mixte, a été réalisé dans le cadre de la démarche d'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Lachine-Est, dont il énonce les prémisses.

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

³ Texte adapté d'un document transmis par le Service de l'urbanisme et de la mobilité, pour la séance du comité mixte le 12 mars 2021.

dans le respect de son héritage historique. Il est proposé de requalifier une cinquantaine d'hectares, sur une superficie d'un peu plus de 60 hectares.

Le secteur Lachine-Est, qui compte parmi les six secteurs de planification stratégique 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 démarche de consultation à l'OCPM en 2018-2019. Un « Bureau de projet partagé Lachine-Est » a été mis sur pied en 2020. Il est composé de l'administration municipale et de différents intervenants locaux (citoyens, propriétaires, groupes communautaires, spécialistes, etc.). À travers cette démarche de participation publique, de nombreuses activités de concertation ont été tenues en collaboration avec Concert'Action Lachine jusqu'à ce jour. Elles ont mené entre autres au document à l'étude, « Écoquartier Lachine-Est - une planification innovante - Plan d'ensemble ».

ANALYSE DES ENJEUX

Le comité mixte remercie les représentants pour la présentation de ce projet. Il formule les commentaires et les recommandations qui suivent sur le projet qui lui a été soumis.

Démarche et services à la population

Le comité souligne la démarche exhaustive réalisée pour le futur PPU de Lachine-Est. Il félicite particulièrement l'équipe de projet d'avoir mené une démarche participative avec les citoyens ainsi que les propriétaires des terrains.

Le comité mixte voit d'un bon œil le projet d'écoquartier. Il note aussi l'intention d'y construire de 5000 à 8000 logements. Cela signifie un important afflux de population et le comité suggère de prévoir des équipements collectifs (écoles, centres sportifs, garderies, etc.) pour répondre à ses besoins. Il recommande aussi l'acquisition par la Ville des terrains nécessaires et lui suggère d'envisager d'éventuels partages privé-public pour accueillir les services (ex. garderies intégrées à des bâtiments privés).

Le comité ajoute que l'un des facteurs de réussite de ce projet tient à la poursuite de la concertation engagée avec les divers partenaires, notamment en vue des projets de développement immobilier et de transport collectif.

Conservation du patrimoine bâti

Le comité mixte craint que plusieurs bâtiments soient à risque d'être démolis, notamment en raison de la contamination dont ils sont affectés. Pour le comité, la conservation de l'intérêt patrimonial du lieu nécessite la production d'outils d'évaluation et de mécanismes d'intervention supplémentaires.

Notant que le site a fait l'objet d'inventaires et d'un récit patrimonial, le comité recommande la production d'un énoncé d'intérêt patrimonial, suivi d'un document d'orientations servant à encadrer les futures interventions. Il est important que ces documents soient produits en amont plutôt qu'en fonction de projets particuliers et qu'ils couvrent d'emblée l'ensemble du territoire.

S'agissant plus particulièrement du complexe de la Dominion Bridge, le comité mixte recommande de procéder à sa citation comme immeuble patrimonial dans le but d'assurer sa pérennité. À plus grande échelle, le comité propose que l'ensemble du complexe industriel du secteur Lachine-Est soit cité comme site patrimonial, en raison de son importance relativement au développement de Montréal.

Le comité note par ailleurs que l'écoquartier projeté sera caractérisé par un cadre bâti de haute densité. Considérant qu'il faut maintenir la visibilité des immeubles d'intérêt patrimonial tel celui de la Dominion Bridge, il recommande que soit conservé un espace libre suffisant au périmètre de ces immeubles pour les dégager visuellement.

Développement du site

Propositions architecturales

Dans l'ensemble, le comité apprécie les intentions du projet. Il aurait toutefois souhaité obtenir plus de détails sur les propositions architecturales, traduites actuellement sous forme schématique et uniforme dans le plan d'ensemble. Il recommande que ces propositions soient précisées dans le document en y montrant, par exemple, les gabarits des immeubles, leur matérialité, le traitement des façades, etc.

Essence du lieu

Le comité mixte apprécie les gestes visant la mise en valeur de l'héritage patrimonial de ce complexe industriel, par des parcours urbains, la réinterprétation de vestiges anciens, etc. Il recommande toutefois de les développer davantage, suggérant de valoriser et rendre visibles des éléments d'infrastructure industrielle, comme les ponts roulants, les rails, et les composantes de machinerie.

De plus, le comité suggère que les propositions tiennent compte de l'esprit du lieu, tant au niveau architectural que de la forme urbaine. Il est particulièrement concerné par l'uniformité des bâtiments résidentiels, même préliminaires. Conscient que la mise en valeur d'un complexe industriel constitue un défi majeur, il rappelle que cet ensemble doit se voir comme un tout, et non à la pièce. Il suggère conséquemment de travailler le vocabulaire architectural, la rythmique des façades, l'alternance des pleins et des vides. Les interventions, qu'il s'agisse de nouveaux bâtiments ou de modification de bâtiments, devraient aussi être réalisées de façon harmonieuse avec l'existant.

Le comité craint par ailleurs que le nouveau découpage parcellaire atténue la prépondérance hiérarchique du boulevard Saint-Joseph et sa connexion au canal. Il suggère par conséquent d'affirmer le statut du boulevard comme axe fondateur du site.

Connexions et échelle humaine

Le comité mixte se préoccupe de l'arrimage entre le secteur Lachine-Est et les quartiers adjacents, dont le Vieux-Lachine. Il observe que le nouveau développement semble enclavé, sans connexion avec le reste du territoire. Il considère que le maillage urbain proposé, de même que les barrières physiques existantes (chemin de fer, canal de Lachine, avenue Victoria) ne favorisent pas son insertion harmonieuse. Il recommande d'en retravailler le périmètre afin de favoriser une meilleure perméabilité avec par exemple, des liens cyclables et piétons et des rues assurant la connexion avec les quartiers adjacents. Il recommande aussi d'aménager un meilleur accès à la gare du Canal, par exemple en la déplaçant vers l'avenue Victoria.

De plus, le comité note que le nouveau secteur propose une échelle différente du reste du territoire au niveau de la trame urbaine. Afin d'harmoniser davantage le secteur Lachine-Est, le comité suggère d'atténuer la largeur des îlots, conçus sous forme de méga îlots. Selon le comité, des distances de marche permettraient de favoriser l'appropriation de l'espace et les accès aux espaces verts.

En ce sens, le comité recommande que les développements immobiliers soient à échelle humaine et que les paramètres de hauteur et d'occupation du sol, la largeur des rues, etc., soient établis en conséquence. Il préconise aussi la diversité des typologies et la mixité des usages.

Espaces verts et stationnement

Le comité mixte apprécie les efforts de verdissement du domaine privé et public. Par souci de clarté, il suggère de mieux distinguer graphiquement, dans les plans du document, les aires bâties et les espaces verts.

Dans l'optique de minimiser le stationnement en surface, le comité recommande d'évaluer le potentiel de stationnement en sous-sol tout en préservant le potentiel de plantation et de verdissement. Enfin, le comité recommande de mettre les espaces verts en réseau aux abords du canal de Lachine et de favoriser les connexions vers le canal, par exemple au moyen de réseaux piétonniers.

Biodiversité et changement climatique

Le comité apprécie les gestes liés à la transition écologique et à la diminution des effets d'îlot de chaleur. Le comité suggère toutefois de démontrer plus explicitement les mesures envisagées pour la mise en valeur de la biodiversité. Il endosse à cet égard la recommandation 22 du rapport de l'OCPM⁴.

Le comité mixte suggère de démontrer plus explicitement les moyens envisagés pour l'adaptation aux changements climatiques. Ce projet d'écoquartier pourrait devenir une référence en matière d'innovation. À cette fin, le comité recommande de considérer recourir à des moyens novateurs et naturels pour tirer le meilleur parti possible de l'ensoleillement et des vents dominants.

Règlementation et développements immobiliers

Le comité appuie l'idée de soumettre le secteur Lachine-Est à un règlement sur les PIIA en vue d'encadrer les futurs projets.

Par ailleurs, le comité note que le projet prévu sur l'ancien terrain de la Jenkins, amorcé avant la démarche du PPU, n'est pas présenté dans le plan d'ensemble. Pour éviter son enclavement, le comité recommande qu'il soit conçu harmonieusement selon les intentions du futur PPU, notamment dans son interface et par ses connexions piétonnières avec les secteurs adjacents.

Enfin, sur le plan socio-économique, le comité s'interroge sur les effets à long terme de ce nouveau développement sur les secteurs avoisinants, dont une possible gentrification. Il suggère qu'une réflexion soit amorcée à ce sujet.

⁴ Le rapport de l'OCPM mentionne: « La commission recommande que le PPU adopte comme orientation l'amélioration de la biodiversité, le maintien des habitats propices à la vie animale et la réduction des effets d'îlots de chaleur. » (Office de consultation publique, *Rapport de consultation publique Secteur Lachine-Est*, 26 juillet 2019, p.73)

AVIS PRÉLIMINAIRE 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 préliminaire sur le document « Écoquartier Lachine-Est - une planification innovante - Plan d'ensemble ». Ils sont favorables à la réalisation d'un écoquartier qui permettra de revitaliser le secteur. Ils soulèvent toutefois certains enjeux liés, entre autres, à la conservation du patrimoine industriel, à la diversité des unités résidentielles et à l'insertion harmonieuse de ce nouveau secteur dans le territoire qui l'entoure.

Ils émettent les recommandations suivantes à l'égard du patrimoine bâti :

- 01 Produire un énoncé de l'intérêt patrimonial, suivi d'un document d'orientations, pour l'ensemble du secteur Lachine-Est;
- 02 Citer l'immeuble de la Dominion Bridge comme immeuble patrimonial et le complexe industriel du secteur Lachine-Est comme site patrimonial;
- 03 Conserver un espace libre permettant de dégager visuellement les immeubles d'intérêt patrimonial;
- 04 Accentuer les gestes visant la mise en valeur de l'héritage patrimonial sur l'ensemble du territoire de Lachine-Est;
- 05 Favoriser les interventions qui mettent en valeur l'esprit du lieu comme ancien complexe industriel; affirmer davantage le boulevard Saint-Joseph comme axe fondateur.

À l'égard des interventions envisagées :

- 06 Détailler dans le plan d'ensemble les propositions architecturales; assurer l'insertion harmonieuse entre le projet Jenkins et les intentions du PPU;
- 07 Tenir compte de l'échelle humaine en planifiant le cadre bâti et la trame urbaine; diversifier les typologies et favoriser la mixité des usages;
- 08 Favoriser les connexions entre le secteur Lachine-Est et les quartiers adjacents, dont le Vieux-Lachine;
- 09 Prévoir la mise en réseau des espaces verts aux abords du canal de Lachine; favoriser les connexions piétonnes vers le canal;
- 10 Évaluer le potentiel de stationnement en sous-sol;
- 11 Montrer les mesures envisagées pour la mise en valeur de la biodiversité et l'adaptation aux changements climatiques; recourir à des mesures novatrices.

À l'égard des services à la population :

- 12 Prévoir suffisamment d'équipements collectifs dans le secteur Lachine-Est pour répondre aux besoins de sa nouvelle population; considérer au besoin l'acquisition par la Ville des terrains nécessaires.

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 1^{er} avril 2021

Le 1^{er} avril 2021