
MÉMOIRE CONCERNANT LE SITE ALLIS-CHALMERS

Déposé dans le cadre de la
Consultation publique de l'OCPM pour le
Projet de PPU Lachine-Est



Préparé par : Complexe Industriel Lachine inc.
En collaboration avec : Dany Tremblay Urbaniste-Conseil inc. & Gris Orange Consultant inc.
Déposé le : 4 mai 2022

Photo 1 — Vue aérienne du site redéveloppé de la Allis-Chalmers, tel que proposé par le plan de février 2021
Source : Civiliti, 2021

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|----|
| TABLE DES MATIÈRES | 2 |
| 1. INTRODUCTION | 3 |
| 1.1 PRÉSENTATION DU SITE ET DE SON PROPRIÉTAIRE | 3 |
| 1.2 RÉSUMÉ DU MÉMOIRE | 3 |
| 1.3 SOMMAIRE DES DEMANDES DE MODIFICATIONS DU PROJET DE PPU | 4 |
| 2. MISE EN CONTEXTE | 5 |
| 2.1 BREF HISTORIQUE DU SITE | 5 |
| 2.2 ÉVOLUTION DE LA PLANIFICATION DU SECTEUR | 5 |
| 3. ENJEUX LIÉS AU PROJET DE PPU | 7 |
| 4. DEMANDES DE MODIFICATIONS DU PROJET DE PPU | 11 |
| ANNEXE I — TEXTE DE LA PRÉSENTATION DU 10 MAI 2022 | |
| ANNEXE II — SUPPORT VISUEL DE LA PRÉSENTATION DU 10 MAI 2022 | |

1. INTRODUCTION

Depuis déjà plusieurs années, une démarche de planification concertée a été entamée pour penser le futur du secteur Lachine-Est. Au fil des ans, de nombreux acteurs ont participé à des consultations à diverses échelles afin de contribuer à faire de ce secteur un éco quartier. En février 2021, un plan d'ensemble a été publié. Il a été suivi d'un programme particulier d'urbanisme (PPU), publié en septembre 2021. Ce dernier est l'objet de la présente consultation menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

1.1 PRÉSENTATION DU SITE ET DE SON PROPRIÉTAIRE

Le site de la Allis-Chalmers est un des ensembles industriel d'importance qui compose le secteur de Lachine-Est. D'une superficie de 60 811.26 m² (654 567 pi²), le site de la Allis-Chalmers représente 15% de l'aire développable du PPU. Situé à l'extrémité est de la limite du PPU, il est bordé au nord par le boulevard Saint-Joseph, à l'est par la voie ferrée du Canadien Pacifique (CP), au sud par le canal de Lachine et à l'ouest par les terrains de l'ancienne Stelfill, maintenant propriété du Groupe Mach.

En 2016, la partie nord-ouest du site, qui longe la voie ferrée et le boulevard Saint-Joseph, a été vendue à l'AMT pour en faire un stationnement incitatif pour la Gare du Canal.

Le site est actuellement composé de plusieurs bâtiments industriels aux volumétries importantes, dont la majorité ont été construits par l'entreprise Allis-Chalmers Canada, qui s'est installée aux abords du Canal Lachine au début du XX^e siècle. L'entreprise a fermé ses portes dans les années 1980 et le site est depuis plus de 35 ans la propriété de Complexe Industriel de Lachine (CIL), dont le représentant et président est Monsieur Maurizio Favretto. Le site est en occupation continue par différentes compagnies, oeuvrant les domaines industriels et de l'entreposage.

1.2. RÉSUMÉ DU MÉMOIRE

Après un bref survol historique du site depuis l'arrivée de la Allis-Chalmers en 1905, l'évolution de la planification du secteur à partir du début des années 2000 sera présentée. Alors que le redéveloppement du secteur de Lachine-Est se trame depuis 2004, avec une modification au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, une démarche de planification concertée a été amorcée en 2018. Celle-ci a mené à la publication d'un pré-PPU en février 2021, qui reflétait adéquatement les discussions et les préoccupations qui ont été soulevées lors des multiples activités organisées par l'Arrondissement Lachine ainsi que des tierces parties telle que Concert'Action.

Cependant, en septembre 2021, le projet de PPU qui a été publié marque un chamboulement total de ce qui avait été présenté quelques mois plus tôt. Les modifications apportées, en plus de ne pas être représentatives du processus collaboratif mené, soulèvent de nombreux enjeux pour les propriétaires de sites, dont ceux de la Allis-Chalmers. Notons entre autres, le changement de cap quant aux usages autorisés et les exigences de conservation du patrimoine dans un contexte de contamination. Après avoir discuté de ces multiples enjeux, nous élaborerons quant à nos demandes de modifications pour le PPU, qui sont rapidement présentées à la prochaine page.

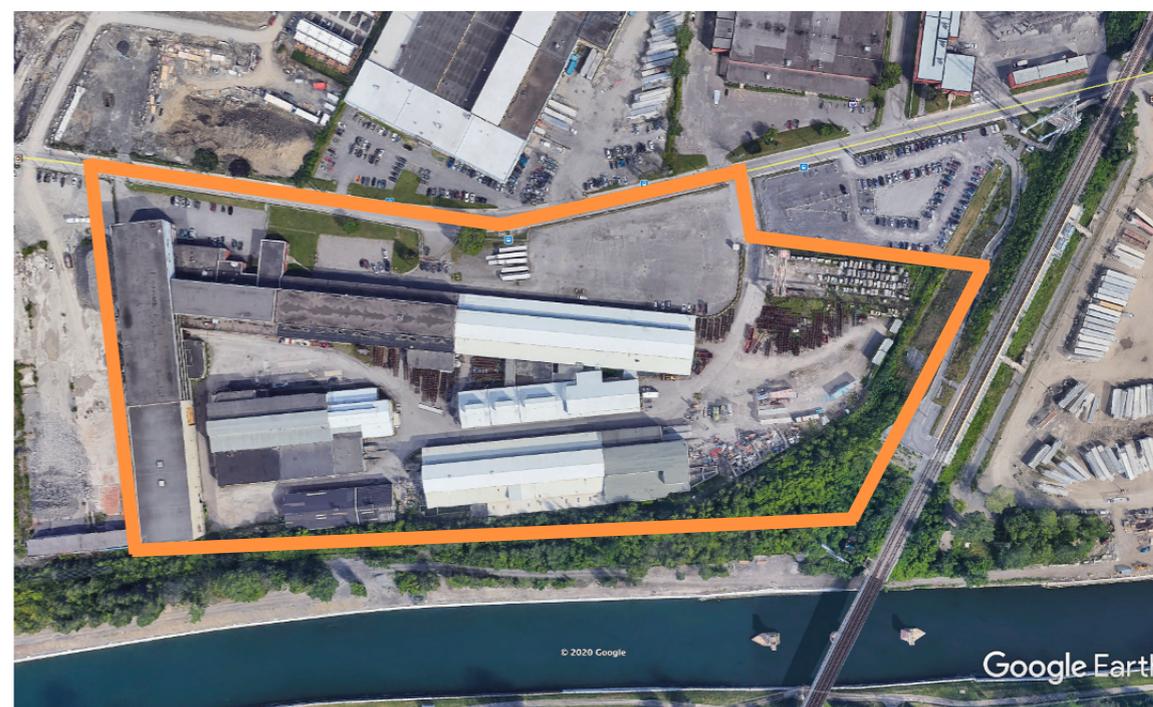


Photo 2 — Site de la Allis-Chalmers

Source : Google Earth, 2022, avec traitement de Gris Orange Consultant

1.3 SOMMAIRE DES DEMANDES DE MODIFICATIONS DU PROJET DE PPU

Considérant que le projet de PPU ne correspond pas en plusieurs points au consensus établi entre de nombreuses parties prenantes suite à la démarche concertée, notamment en regard aux intérêts du propriétaire du site de la Allis-Chalmers, et qu'il marque un changement de direction drastique et sans préavis préalable ayant un impact majeur sur les possibilités de redéveloppement des sites, particulièrement celui de la Allis-Chalmers, nous demandons que le plan adopté :

- Maintienne l'usage habitation partout sur les terrains et supprimer l'exigence de recourir à des dérogations par PPCMOI;
- Ne permette pas les activités industrielles, qui sont incompatibles avec la création de milieu de vie;
- Réduise considérablement les exigences en matière d'espaces commerciaux et de vente au détail;
- Prévoit une répartition équitable des unités de logement pour le Quartier Allis-Chalmers, soit 1 120 unités et non 740;
- Prévoit un COS de 5 au minimum, et non de 4, sur toute la propriété;
- Permette plus de flexibilité quant à l'intégration raisonnable des édifices patrimoniaux dans le développement futur;
- Permette plus de flexibilité concernant l'implantation des bâtiments, l'emplacement des espaces verts, la répartition des hauteurs et une meilleure connectivité avec le Canal Lachine;
- Permette une décontamination du site dans des conditions réalistes;
- Prône une combinaison d'interventions et non la muséification des lieux pour prolonger la mémoire d'Allis-Chalmers.

2. MISE EN CONTEXTE

2.1 BREF HISTORIQUE DU SITE

L'arrivée de la Allis-Chalmers aux abords du Canal Lachine au début du XX^e siècle s'inscrit dans la consolidation de ce secteur de Lachine en tant que pôle industriel majeur de Montréal, mais aussi du Québec et du Canada. Celle-ci, avec la Jenkins Brother, acquiert un des derniers terrains vacants du secteur à cette époque, qui est autrement occupés par des entreprises telles que Dominion Bridge Company et Dominion Wire and Rope.

L'histoire locale d'Allis-Chalmers-Bullock (car l'entreprise acquiert la Bullock Electric Manufacturing Co. en 1904) débute en 1905. Cependant, elle possède une riche histoire industrielle, liée à des entreprises américaines implantées en sol canadien et ayant choisi Lachine, et plus particulièrement les abords du canal de Lachine, pour s'établir au pays. La proximité non seulement de cette voie maritime, mais aussi du réseau ferroviaire, donne à ce secteur des avantages non-négligeables.

Aux installations lachinoises seront notamment fabriqués moteurs, génératrices, turbines hydrauliques et équipement minier. L'entreprise participera aux efforts de guerre durant la Première et la Deuxième Guerre mondiale.

C'est pour répondre aux besoins liés à cette production industrielle que le site se développe au fil des ans, d'une manière plutôt organique. Alors que les premiers bâtiments datent du début du XX^e siècle, dont certains construits en bois, les plus récents ont été construits dans les années 1990.

Avec l'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent en 1959 et la place grandissante du transport par camions pour les industries, le canal de Lachine est fermé à la navigation en 1970. Cela impactera grandement les industries qui se trouvent à ses abords, incluant celles de Lachine-Est. Les dernières décennies du XX^e siècle, et le début du XXI^e, marqueront le déclin des grands complexes industriels. Cette époque mène à l'émergence d'une réflexion quant au redéveloppement futur de ces sites obsolètes, particulièrement dans un contexte de contamination des sols et des bâtiments vu l'usage industriel constant depuis la fin

des années 1800, ainsi que de dégradation des parements, dont les toitures, ce qui mène à des infiltrations d'eau et de la moisissure.

2.2 ÉVOLUTION DE LA PLANIFICATION DU SECTEUR

C'est dans ce contexte de désindustrialisation qu'un processus de planification s'est enclenché au début des années 2000. Après une modification au *Plan d'urbanisme* en 2004 pour encadrer la planification du redéveloppement du secteur de Lachine-Est, plusieurs actions sont prises par la Ville de Montréal et par l'Arrondissement de Lachine. Notons le changement de zonage qui, en 2007, a modifié les usages autorisés pour inclure les usages « habitation » et exclure les usages « industriels ». Ce changement touchait entre autres le site de la Allis-Chalmers.

À partir de 2018, une démarche participative concertée a été amorcée par l'Arrondissement avec la tenue du *Forum citoyen sur le développement de Lachine-Est*. Plusieurs acteurs y participent afin de discuter entre autres de densité résidentielle, de mobilité, de patrimoine et de développement durable.

Au cours des années qui suivent, de nombreuses autres activités sont organisées par divers intervenants, dont Concert'Action, qui coordonne l'Atelier Lachine-Est, mais aussi la Ville de Montréal et l'OCPM. M. Maurizio Favretto, à titre de représentant de CIL, propriétaire du site de la Allis-Chalmers, a participé depuis 2017 à de nombreuses rencontres de groupe et individuelles afin de contribuer activement et de bonne foi au processus de planification du secteur et de son site.

Plan d'ensemble — Février 2021

Cette démarche concertée a mené à la publication d'un pré-PPU en février 2021, soit le document *L'écoquartier Lachine-Est : une planification montréalaise innovante - Plan d'ensemble*. Adressant les demandes et intérêts des nombreux acteurs impliqués, ce plan d'écoquartier « traduit les principes qui serviront d'assises à [s]a conception [...] dans une hypothèse d'aménagement permettant de leur donner corps et d'illustrer comment ils pourraient se matérialiser dans le développement et l'aménagement de Lachine-Est en tenant compte de ses particularités » (plan de février 2021, p. 6).

Pour le site de la Allis-Chalmers, ce document reflétait le désir de s'inscrire dans la continuité des nouveaux usages qui avaient été attribués au site en 2007, soit l'usage résidentiel. Afin de prendre en compte les considérations patrimoniales des sites industriels, qui ont fait l'objet d'une consultation publique menée par Commission de la culture, du patrimoine et des sports au printemps 2021, un bâtiment sur le site a été identifié à conserver (voir Carte 1).

En effet, ce plan d'ensemble prévoit que la préservation et la mise en valeur du site se réalise par le maintien du bâtiment offrant la meilleure intégration patrimoniale, tout en permettant le rappel de l'ancien Canal des Sulpiciens. La relation avec le canal de Lachine et le boulevard Saint-Joseph est aussi considérée par l'inclusion d'un parc reliant les deux. Le plan est propice à la création de milieux de vie de qualité tant par une offre réaliste de services de proximité et une composition d'îlots réfléchi que par l'intégration d'une place publique pour les résidents et visiteurs.

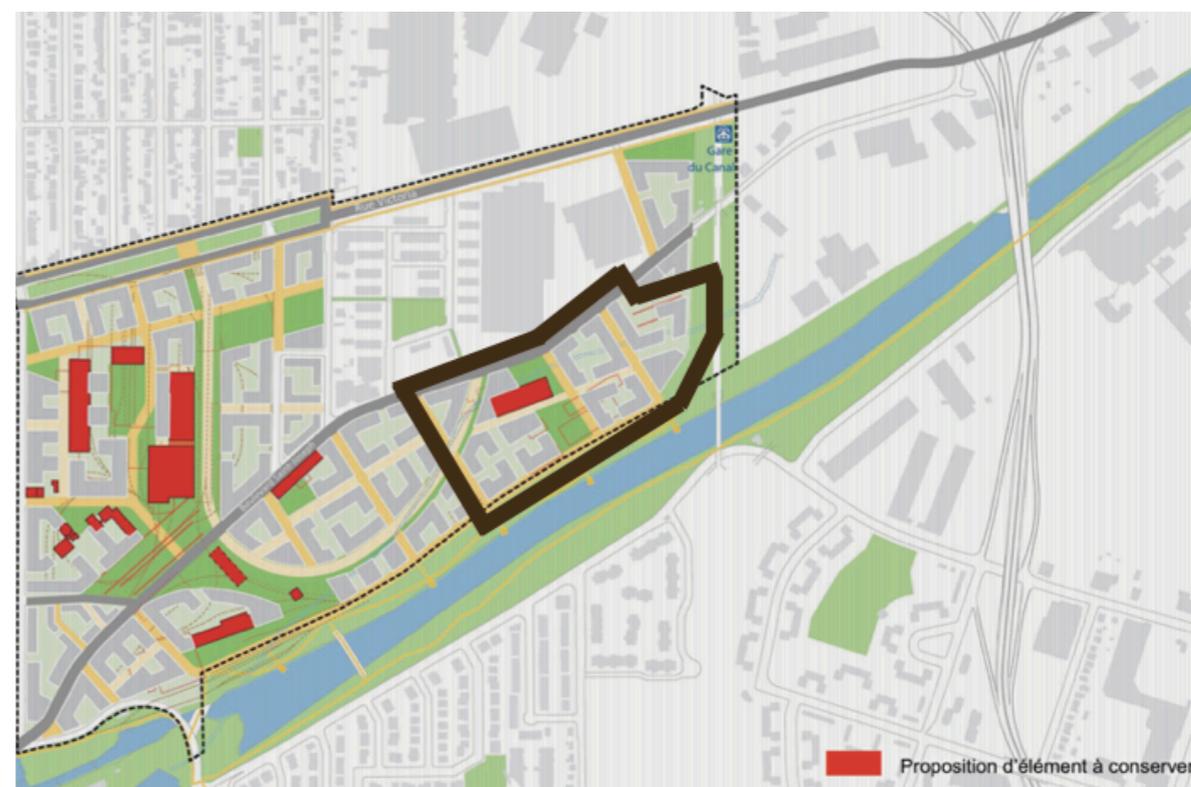
Au niveau des usages, le plan reflète les orientations de planification depuis 2007 en désignant la majorité du site pour le développement résidentiel (voir Carte 2). Les exceptions sont une zone désignée pour un développement à usages mixtes, et deux zones donnant sur le boulevard Saint-Joseph permettant du commercial au rez-de-chaussée. Aucun usage industriel ne se retrouve sur le plan.

En ce qui a trait à l'intensité du développement, outre trois zones à haute ou très haute intensité en bordure du site, ce dernier est désigné pour un développement à intensité moyenne (voir Carte 3).

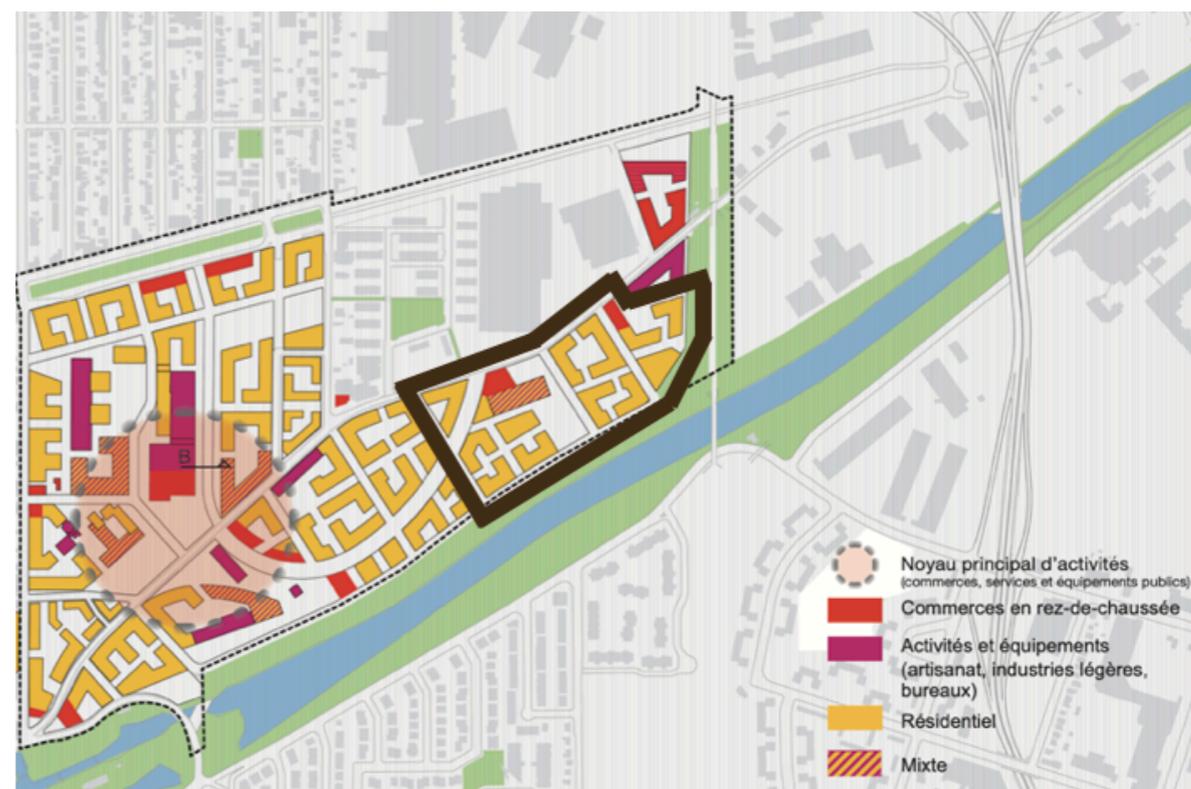
Projet de PPU — septembre 2021

S'en est suivi en septembre de la même année, soit environ six mois plus tard, la publication du PPU (voir le document *L'écoquartier Lachine-Est Programme Particulier d'Urbanisme*). Cependant, plutôt que de reprendre les modalités et les plans présentés dans le document publié en février, celui-ci a complètement bouleversé le travail de collaboration qui avait pourtant été mené de bonne foi avec la participation de nombreux acteurs et parties prenantes aux intérêts diversifiés.

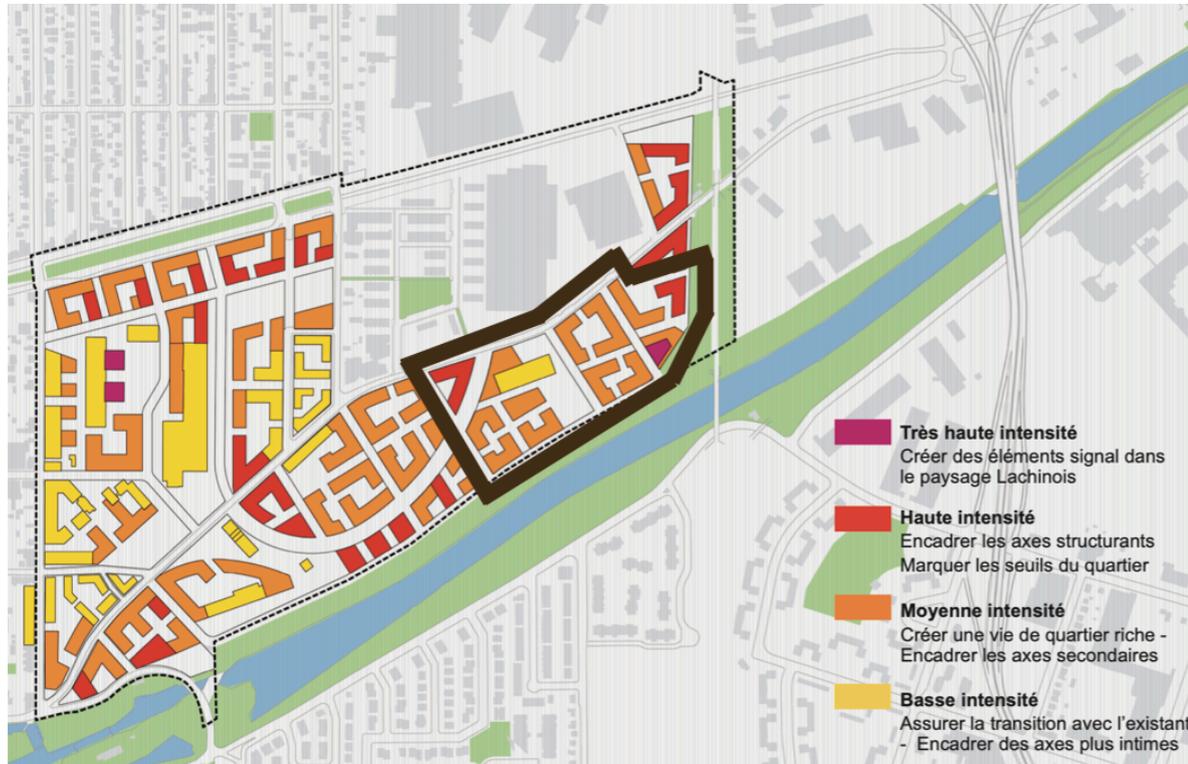
Pour le site de la Allis-Chalmers, les exigences de conservation du cadre bâti sont passées d'un bâtiment à près de 80% du site à conserver, soit un changement drastique.



Carte 1 — Plan des éléments de valeur patrimoniale conservés
Source : Plan d'ensemble de l'écoquartier, février 2021 (section 3.04)



Carte 2 — Plan des catégories d'usage potentiel
Source : Plan d'ensemble de l'écoquartier, février 2021 (section 3.06)



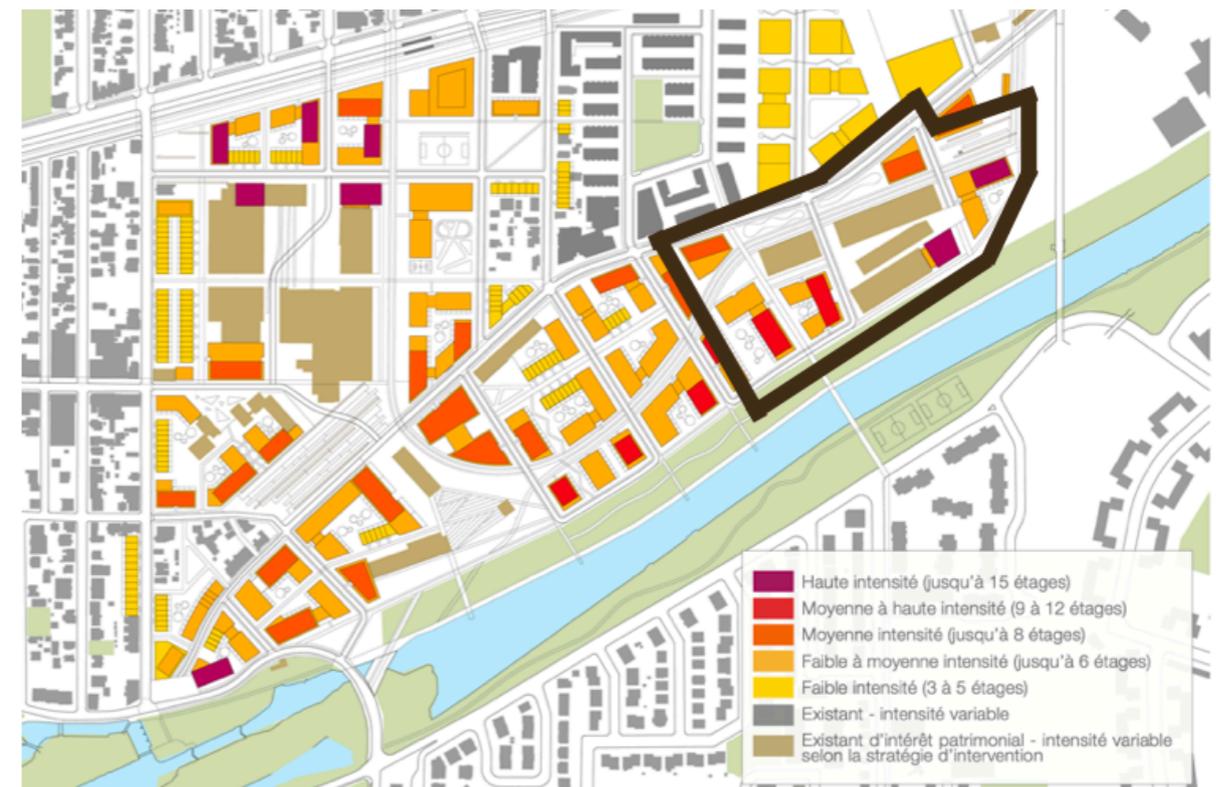
Carte 3 — Plan d'intensité de construction
 Source : Plan d'ensemble de l'écoquartier, février 2021 (section 3.07)

Même constat au niveau des usages, alors que le plan prévoit que près de 60% du site soit maintenant à vocation commerciale et tertiaire (voir Carte 4), ainsi que pour l'intensité de développement (voir Carte 5). Alors que l'usage habitation n'est pas interdit, le PPU impose sur près de 70% du site de la Allis-Chalmers le recours au PPCMOI pour pouvoir construire des unités résidentielles.

Ce changement de cap, qui s'est fait sans préavis et de manière unilatérale, crée de nombreux enjeux pour le redéveloppement du secteur Lachine-Est, incluant celui du site de la Allis-Chalmers. Ceux-ci seront présentés et détaillés dans la prochaine section.



Carte 4 — Plan de la répartition potentielle des activités proposées au plan d'ensemble
 Source : PPU de l'écoquartier Lachine-Est, septembre 2021 (section 3.3.5)



Carte 5 — Plan de l'intensité des gabarits construits proposés au plan d'aménagement
 Source : PPU de l'écoquartier Lachine-Est, septembre 2021 (section 3.3.6)

3. ENJEUX LIÉS AU PROJET DE PPU

Le projet de PPU présenté en septembre 2021 comporte de nombreux enjeux pour les divers sites de Lachine-Est, incluant celui de la Allis-Chalmers, qui peuvent à terme compromettre la viabilité des projets qui seront proposés. Voici les principaux que nous avons identifiés, s'appliquant à notre site, mais aussi à d'autres dans le secteur.

Manque de reflet des efforts de concertation dans le projet de PPU

Tel que présenté dans la dernière section, des efforts soutenus de concertation ont été réalisés dans les dernières années afin de prendre en considération les intérêts de multiples acteurs touchés par le redéveloppement de ce site.

Les cinq dernières années ont été particulièrement fructueuses, la Ville et l'Arrondissement effectuant un travail admirable pour faire participer la communauté à la création d'une vision partagée de l'avenir du secteur. Saluons notamment l'effort mis sur la création de liens entre les parties prenantes, dont Concert'Action Lachine, Bâtir Son Quartier, des experts reconnus en transport et en logement social, et les grands propriétaires fonciers. À cet effet, un bon nombre de nos préoccupations ont été entendues et intégrées aux modifications apportées dans les premiers outils de planification publiés, dont le plan d'ensemble de février 2021. Sans être parfait, ce plan représentait de manière satisfaisante et réaliste les intérêts des nombreux acteurs impliqués dans le processus, dont les propriétaires et promoteurs.

Cependant, le projet de PPU qui s'en est suivi en septembre 2021 ignore de nombreuses préoccupations et considérations qui avaient pourtant été intégrées dans le pré-projet. Certaines orientations de la Ville ont entre autres été mises de côté, transférant un fardeau plus significatif aux propriétaires fonciers. L'équité en regard aux possibilités de développement des différents sites en est un exemple, ayant pourtant été identifiée par l'administration municipale comme étant une valeur sûre de mobilisation du PPU. Tant au niveau de l'utilisation du sol que de la densité

et de l'affectation des différents sites, les propriétaires devaient avoir des opportunités et des contraintes de développement équitables. Dans le cas de notre propriété, elle représente 15% de la superficie totale de Lachine-Est; elle devrait donc contenir 15% des unités d'habitation du site. Cependant, le projet de PPU indique actuellement que 740 unités de logements sont planifiées sur cette portion du site, ce qui représente 10% du total d'unités pour le secteur.

Alors qu'il n'y a pas eu de changements majeurs au niveau de l'administration municipale, des enjeux du site et de la vision de transformer le secteur en écoquartier, nous nous questionnons sur ce qui a mené à de tels changements sans préavis. Il est de notre opinion qu'une telle manière d'agir manque de transparence, et est un affront à toutes les parties prenantes qui ont investi du temps et de l'énergie à participer aux diverses activités entourant la démarche concertée de planification du secteur.

Cela entraîne de la frustration chez les acteurs ayant été impliqués, dont les propriétaires de grands sites, mais aussi une perte de confiance par rapport au processus, qui se disait ouvert et inclusif, et aux acteurs municipaux, qui se disaient engagés à écouter et à considérer les diverses parties prenantes.

Usage habitation possible seulement sous conditions

Un des enjeux centraux de ce projet de PPU pour le site de la Allis-Chalmers est le revirement de situation par rapport aux usages autorisés.

Depuis 2007, les orientations de planification étaient claires : le site ne devait plus être utilisé pour de l'usage industriel. Outre le changement de zonage interdisant ces usages au profit d'usages résidentiels, ainsi que d'usages compatibles tels que bureaux, commerces de proximités, garderies et parcs, le règlement concernant les droits acquis est venu affirmer la position de la municipalité en limitant la protection des droits acquis aux usages spécifiques en vigueur lors de l'adoption du règlement. Cette gestion des droits acquis, qui est parmi les plus restrictives de Montréal, a créé plusieurs problématiques au niveau de l'occupation des sites, dont celui de la Allis-Chalmers.

Alors que ceci visait sans aucun doute à accélérer la transition du site vers un usage résidentiel, les infrastructures municipales tels que les réseaux d'égouts et

d'aqueduc n'étaient pas prêtes à supporter ce changement de cap, créant des enjeux financiers significatifs pour le propriétaire.

Le présent projet de PPU s'inscrit comme un virage à 180 degrés des attentes de l'Arrondissement par rapport au redéveloppement du site, alors que six mois auparavant la direction était toujours clairement alignée vers un usage résidentiel dominant.

En effet, la planification proposée en septembre 2021 prévoit que les usages industriel et commercial soient autorisés de plein droit. Ce bouleversement au niveau des usages permis dans le secteur ne s'appuie sur aucune étude de marché sérieuse, en plus d'être irréaliste en termes de faisabilité. Cette proposition va même à l'encontre de l'orientation visant à concentrer les commerces sur la rue Notre-Dame afin de la revitaliser.

En ce qui a trait à l'usage habitation, qui ne peut être développé que sur 30% du site, il est indiqué à la page 108 que la Allis-Chalmers est l'un des deux ensembles (avec la Dominion Bridge ouest) où il sera possible sous condition. Plutôt que d'autoriser cet usage de plein droit, les propriétaires devront obligatoirement passer par un PPCMOI, soit un projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble. Ce changement de cap est inexplicable, et il y a lieu de questionner les motifs de ce revirement de situation.

L'obligation de recourir à un PPCMOI est problématique, particulièrement dans ce cas-ci où une planification concertée en amont a été réalisée. Cet outil apporte son lot de complexité dans le cadre de projets de redéveloppement.

D'abord, il fait entrevoir la conception que des faveurs sont accordées aux propriétaires et promoteurs, alors que les orientations de planification permettent les dérogations demandées. Ce procédé joue sur la distance entre ce qui est légalement permis dans le zonage et ce qui est désiré pour le secteur tel qu'indiqué dans le plan d'urbanisme. Cette façon de faire de l'urbanisme dérogatoire à ses limites, même au niveau des acquis communautaires qui peuvent être faits. Celles-ci sont démontrées entre autres dans l'expérience du PPU de Griffintown, où 50% du territoire est géré par PPCMOI.

Ensuite, l'obligation de procéder par PPCMOI dépose un fardeau financier important sur les épaules des propriétaires et promoteurs. En plus des délais additionnels, des

exigences supplémentaires sont requises, demandant l'implication de nombreux professionnels et spécialistes pour y satisfaire.

Finalement, ce type de manière d'aborder le redéveloppement de sites est marqué par de nombreuses incertitudes, tant en lien avec ce qui sera possible de faire qu'avec les demandes supplémentaires qui peuvent être requises pour l'adoption du projet. Celles-ci sont présentées comme étant nécessaire pour l'acceptabilité sociale du projet, qui est elle-même une nécessité considérant le pouvoir démesuré qu'ont les citoyens du secteur par rapport à son approbation. En effet, les résidents peuvent faire du NIMBY-isme, soit du *Not In My BackYard*, qui se traduit en français par *Pas dans ma cour*, et peuvent facilement bloquer l'adoption des PPCMOI par la procédure d'approbation référendaire.

Considérant que les portions grevées de l'obligation de PPCMOI concernent près de 70% du site développable, cela pose un énorme problème, en plus d'être inéquitable puisque seulement deux sites sont concernés par ces demandes.

Exigences de conservation du cadre bâti et contamination

Une des justifications de la Ville et de l'Arrondissement pour l'imposition d'un PPCMOI est le besoin de négociation concernant la conservation et le maintien de bâtiments industriels sur le site. Alors qu'un seul bâtiment avait été identifié à conserver dans le plan pré-PPU, le projet déposé en septembre planifie la conservation de près de 80% des bâtiments, qui seront redéveloppés et utilisés en partie pour un usage industriel ou commercial.

L'enjeu qui se pose pour nous est la conciliation de la conservation du patrimoine bâti d'Allis-Chalmers et conséquemment de sa contribution à l'histoire industrielle, avec l'état actuel des composantes. Si l'entretien permet de maintenir dans un état fonctionnel sécuritaire les lieux, il n'en demeure pas moins que d'importants problèmes de contamination (sol, végétaux, et matérialité des bâtiments) furent identifiés.

Il importe ici de spécifier que nous n'avons pas encore de projet de redéveloppement urbain planifié, contrairement à d'autres sites compris dans le *PPU de l'écoquartier Lachine-Est*. Nous sommes aux débuts de notre réflexion, quelques peu précipités par cet exercice. Par intérêt personnel du propriétaire et par compréhension des enjeux locaux des dernières années, nous sommes conscients

que l'aspect patrimonial des lieux a une valeur et une portée sur l'avenir des lieux. Cependant, nous sommes surpris de voir qu'avant même qu'une analyse patrimoniale complète n'ait été complétée, autant de bâtiment soient identifiés comme étant à conserver.

Le choix des composantes à conserver ne semble pas avoir été fait selon un processus assidu qui analyse et tient compte de nombreux éléments, dont leur état physique (incluant la contamination), la relation avec l'histoire des lieux mais également avec les autres composantes bâties et la cohérence de l'organisation spatiale du site, notamment dans le cadre de son redéveloppement.

Actuellement dans le processus de planification, sous la gouverne de la conservation, nous en sommes à l'étape de la compréhension, soit de « relever et décrire les éléments caractéristiques qui contribuent à définir la valeur patrimoniale du lieu » (LPC, 2010, p.3). Ce travail se traduira dans la recherche documentaire préalable à l'énoncé de l'intérêt patrimonial. C'est à partir de ces documents, ainsi que le PPU, mais aussi avec la collaboration avec les autorités municipales et de Parcs Canada que nous comptons planifier et ultimement transformer le site. Cela doit cependant se faire dans un esprit de collaboration, et non en imposant d'emblée de si importantes exigences de conservation.

Nous sommes conscients qu'il est important de conserver des composantes bâties, mais pour répondre à la démarche et aux orientations de planification de l'écoquartier telle que proposées par le PPU tout en assurant une réponse adéquate aux besoins et une viabilité financière au projet, des démolitions devront également être considérées, et autorisées. Cela est d'autant plus vrai dans un contexte de site industriel, il y a de nombreux enjeux environnementaux liés à la contamination, qui fait en sorte que la conservation des bâtiments retenus comme représentatifs de l'histoire des lieux est un réel défi. N'étant pas unique au site de la Allis-Chalmers, ce problème touche non seulement le sol et la végétation mais également la matérialité des composantes bâties, comme les dalles de béton sur lesquelles sont construits les bâtiments et la brique.

Ces enjeux de contamination se transforment en enjeux financiers pour les propriétaires, puisque le coût des travaux de décontamination sont élevés. De plus, ceux-ci peuvent avoir des impacts réels et potentiels sur les structures et les parements des bâtiments. La décontamination constitue une étape essentielle pour la réhabilitation du site, peu importe le plan de redéveloppement. Demander la

conservation de 80% des bâtiments du site est difficile à imaginer considérant la réalité et l'envergure de la décontamination nécessaire sur le site.

Alors que la perspective patrimoniale qui se dégage du PPU proposé est majoritairement ancrée dans la conservation du cadre bâti, il existe d'autres manières de célébrer, commémorer et prolonger la mémoire d'un lieu. Celles-ci sont particulièrement pertinentes dans un contexte de patrimoine industriel, puisqu'elles permettent d'alléger le fardeau déposé sur les propriétaires, et ultimement les acheteurs et les locataires, et d'éviter des pratiques vides de sens telle que le façadisme. Le PPU doit reconnaître et refléter cette variété de manière de célébrer non seulement les formes bâties, mais bien l'esprit d'un lieu et sa mémoire immatérielle; il en fut d'ailleurs question dans les recommandations de la Commission sur le patrimoine industriel.

Qualité et viabilité de la proposition d'aménagement

Le dernier enjeu que nous aimerions soulever provient de notre analyse des plans et des images proposés. D'abord, les exigences de conservation des bâtiments industriels, qui ont une importante volumétrie, viennent affecter la perméabilité du site. De plus, malgré l'avis au lecteur à l'effet que le projet de PPU présente des représentations hypothétiques, celles-ci démontrent des implantations et des volumes de bâtiment non-viables et ne tenant pas compte de la qualité de milieu de vie et des vues et perspectives sur le canal.

En effet, ils illustrent une organisation du site qui ne prend pas en compte l'importance de développer des liens avec le canal de Lachine. En plus de présenter des bâtiments très rapprochés, qui se font face et sans vue sur le canal de Lachine, les largeurs de bâtiments font beaucoup plus que les 20-22 mètres nécessaires pour un aménagement efficace, avec de logements de chaque côté de corridors qui traversent le site.

Au niveau des espaces verts, ils sont situés au sud du boulevard Saint-Joseph plutôt qu'être positionnés au coeur des milieux de vie, ce qui permettrait entre autres de créer un corridor vert invitant et structurant qui pourrait s'étendre du boulevard jusqu'au canal de Lachine. Cela nécessiterait cependant de multiples interventions sur le talus, qui est pourtant maintenu sur toute sa longueur dans le projet de PPU. Malgré plusieurs représentations faites pour créer plus d'ouvertures afin d'assurer une meilleure sécurité des futurs résidents et travailleurs du site, le

plan propose seulement une ou deux ouvertures permettant d'accéder au canal. Cette approche est de plus mal adaptée à la réalité de la nouvelle vocation, faisant en sorte que les premiers étages derrière le talus donneront sur des espaces cloisonnés non sécuritaires, ce qui va à l'encontre d'un objectif central du plan, qui est de rendre le site invitant, convivial et sécurisant.

Ensuite, les hauteurs et la densité permises pour les immeubles identifiés d'intérêt sont limitées à 6 étages, ce qui ne tient pas compte de la décontamination qu'il sera nécessaire de réaliser, et des coûts qui seront engendrés. Même constant au niveau du COS maximal, qui est identifié à 4.0, ce qui est réduit par rapport au pré-PPU. Ce changement a été fait sans s'appuyer sur une démonstration concrète et réelle de ce est réalisable et viable.

Selon notre analyse, les COS maximaux indiqués ne sont pas atteignables si l'on considère que l'implantation maximale sera limitée à 60%. Pour le Secteur 09-T8, le COS possible serait plutôt de 3,2 (soit 6 étages x 60%), alors que pour le Secteur 09-T9 il serait de 4,8. En ce qui a trait aux Secteurs 11 et 12, le COS est atteignable, mais à condition que les taux d'occupations du sol soient respectivement réduits à 41% et à 33%.

4. DEMANDES DE MODIFICATIONS DU PROJET DE PPU

Afin de mieux considérer les enjeux discutés dans la dernière section, nous proposons certains amendements au projet de PPU publié en septembre 2021.

Considérant que le projet de PPU ne correspond pas en plusieurs points au consensus établi entre de nombreuses parties prenantes suite à la démarche concertée, notamment en regard aux intérêts du propriétaire du site de la Allis-Chalmers; et

Considérant que le projet de PPU marque un changement de direction drastique et sans préavis préalable ayant un impact majeur sur les possibilités de redéveloppement des sites, particulièrement celui de la Allis-Chalmers;

Nous vous prions de bien vouloir considérer apporter les modifications suivantes au PPU proposé.

Que le plan adopté maintienne l'usage habitation partout sur les terrains et que l'exigence de recourir à des dérogations par PPCMOI soit supprimée.

Dans sa version actuelle, le plan ne permet pas de redévelopper de plein droit la partie centrale du site avec un usage résidentiel, ce qui va totalement à l'encontre des orientations de développement actuelles, mais aussi de celles des 15 dernières années. L'utilisation de procédures discrétionnaires laisse planer son lot d'incertitudes quant à la faisabilité de projets résidentiels, mais aussi quant à leur approbation en raison du processus d'approbation référendaire qui donne un pouvoir important aux résidents à proximité. Forcer l'utilisation de PPCMOI transfère un lourd fardeau sur les propriétaires et promoteurs, tel que démontré par l'expérience de Griffintown, ainsi que de Hochelaga-Maisonneuve.

Que le plan adopté ne permette pas les activités industrielles, qui sont incompatibles avec la création de milieu de vie.

Nous croyons que le maintien d'activités industrielles n'a pas sa place dans un écoquartier. Dès 2007, l'incompatibilité de l'utilisation industrielle avec un secteur à dominante résidentielle est reconnue dans le plan de zonage, comme le démontre la grille de la zone M-347. Le plan directeur de février 2021 s'inscrit dans cette même lignée, reconnaissant également cette incompatibilité en ne planifiant pas d'usage industriel sur le site.

Que le plan adopté réduise considérablement les exigences en matière d'espaces commerciaux et de vente au détail.

Suivant les activités de concertation, la quantité d'espaces commerciaux avait été considérablement réduite dans le plan directeur de février 2021. Cependant, dans le projet de PPU de septembre 2021, l'imposition visant à conserver la plupart des bâtiments du site de la Allis-Chalmers a influencé un changement de cap où la fonction suit la forme. La Ville, plutôt que d'écouter l'ensemble des parties prenantes, a laissé un intérêt spécifique modifier de manière importante l'ensemble du processus de planification. La Ville de Montréal, avec ce plan, renie son engagement à la mise en place d'un plan directeur rationnel, réalisable et complet qui prend en considération les intérêts multiples des divers acteurs impliqués.

Que le plan adopté prévoie une répartition équitable des unités de logement pour le Quartier Allis-Chalmers, soit 1 120 unités et non 740.

Tel que mentionné précédemment, le nombre d'unités résidentielles planifiées pour le site de la Allis-Chalmers représente 10% du total, alors que le site correspond à 15% de la superficie totale du secteur. Par équité, nous demandons donc que 15% de la superficie du terrain dans le PPU fournisse 15% des unités de logement, ce qui correspond à 1 120 unités plutôt que 740. La Ville a déclaré dès le début que l'équité serait une valeur sûre de mobilisation du PPU, et ce tant au niveau de l'utilisation du sol, de la densité et de l'affectation des différents sites. Nous demandons que cette orientation soit respectée.

Que le plan adopté prévoie un COS de 5 au minimum, et non de 4, sur toute la propriété.

Cette demande est à nouveau faite pour des raisons d'équité, sachant que la majeure partie du PPU a un COS de 5. Nous croyons important de laisser un tel coefficient sur tout le site afin de tenir compte des lotissements futurs. Ce serait aussi un moyen de compenser les coûts extraordinaires et supplémentaires inhérents à l'intégration de bâtiments existants, ainsi que pour couvrir les frais liés à la décontamination et à l'incorporation du patrimoine. Un COS d'au moins 5 reconnaîtrait aussi la désignation TOD et la proximité de la Station de la Gare – qui faisait à l'origine partie du site.

Que le plan adopté permette plus de flexibilité quant à l'intégration raisonnable des édifices patrimoniaux dans le développement futur.

Nous avons suggéré deux sections de construction, qui reflètent les deux styles industriels dominants sur le site soit le XX^e siècle et l'avant-guerre. Actuellement, plus de 80% des édifices industriels sont désignés à préserver, ce qui comporte énormément de défis considérant non seulement la contamination des sites, mais aussi des matériaux.

Que le plan adopté permette plus de flexibilité concernant l'implantation des bâtiments, l'emplacement des espaces verts, la répartition des hauteurs et une meilleure connectivité avec le Canal Lachine.

Il est de notre avis que le plan de février 2021 était plus en harmonie avec les objectifs d'un écoquartier. Nous croyons important de ne pas nous punir pour avoir bien entretenus nos actifs industriels. De plus, le plan comporte de nombreuses incohérences qu'il faut modifier. Un exemple marquant est lorsqu'on nous indique la possibilité de faire jusqu'à 15 étages sur un site, pour directement indiquer à la phrase subséquente que cette hauteur peut être abaissée sans limites. Nous nous questionnons sur le bien fondé de telles pratiques.

Que le plan adopté permette de décontaminer le site dans des contraintes réalistes.

Compte tenu de notre connaissance du site, nous savons que la décontamination des sols sera un problème majeur et omniprésent nécessitant des travaux importants sur l'ensemble du site, y compris sous les planchers existants. Considérant les exigences de conserver près de 80% des bâtiments du site, cela risque d'être complexe, et très dispendieux. Les COS actuels et les limitations en hauteur ne permettront pas de compenser pour ces coûts.

Que le plan adopté prône une combinaison d'interventions et non la muséification des lieux pour prolonger la mémoire d'Allis-Chalmers.

L'architecture seule, que ce soit par la conservation de bâtiments existants, l'intégration de composantes ou les nouvelles constructions ne parvient que rarement à raconter de manière intelligible l'histoire des lieux. Il est fondamental de préserver cette mémoire qui vient lier les composantes bâties et la présence du canal par des stratégies de commémoration.

ANNEXE I – TEXTE DE LA PRÉSENTATION DU 10 MAI 2022

Le Quartier Allis-Chalmers

Propos présentés par M. Maurizio Favretto auprès de l'Office de consultation publique de Montréal

Brouillon révisé en date du 3 mai 2022

(DIAPOSITIVE 1)

Bonjour,

Mon nom est Maurizio Favretto. Je suis le président du Complexe Industriel de Lachine, une propriété de 15 acres connue sous le nom de Quartier Allis-Chalmers, situé à l'intérieur du territoire du PPU Lachine-Est. Notre compagnie possède, exploite et gère la propriété en tant que complexe industriel à locataires multiples depuis plus de 35 ans, soit le moment où nous avons acheté la propriété de Allis Chalmers Canada.

Nous sommes conscients du privilège que nous avons de pouvoir travailler dans le secteur de Lachine. C'est pourquoi notre équipe s'est impliquée dès la publication des études préliminaires réalisées par la CIMA en 2017.

Au cours des cinq dernières années, la Ville a effectué un travail admirable en faisant participer la collectivité dans la mise en place d'une vision partagée de l'avenir du secteur. Nous saluons notamment l'effort mis sur la création de liens entre les parties prenantes, dont Concert'Action Lachine, Bâtir Son Quartier, des experts reconnus en transport et en logement social, et les grands propriétaires fonciers. À cet effet, un bon nombre de nos préoccupations ont été entendues et intégrées aux modifications apportées dans les premières versions du projet de PPU. Tous ces éléments ont été synthétisés dans le projet de PPU, présenté en février 2021.

(DIAPOSITIVE 2)

Permettez-moi de souligner quelques faits saillants de ce plan concernant le Quartier Allis-Chalmers.

(DIAPOSITIVE 3)

Dans la section 3.06, vous remarquerez que la grande majorité du site est désignée pour le développement résidentiel (représenté en jaune), à l'exception d'une zone désignée pour un développement à usages mixtes, et de deux zones donnant sur le boulevard Saint-Joseph permettant du commercial au premier étage. Dans tout le plan, il n'y a pas d'usage industriel indiqué.

(DIAPOSITIVE 4)

En regardant la section 3.07, nous voyons que presque tout le site est désigné pour un développement d'intensité moyenne. Il y a deux noeuds d'utilisation à haute intensité en bordure du site, un noeud d'utilisation à très haute intensité au coin sud-est, ainsi qu'un noeud d'utilisation à faible intensité, qui correspond à la zone mixte (en jaune).

(DIAPOSITIVE 5)

Ce bâtiment est un bâtiment existant, comme indiqué dans la section 3.04 (en rouge).

(DIAPOSITIVE 6)

Le plan tridimensionnel du quartier offre une excellente perception globale de ce qui est envisagé. L'étoile localise le bâtiment existant à intégrer dans le développement.

À notre avis, ce plan reflétait adéquatement nos attentes ainsi que les réalités du marché. Gardons à l'esprit que ce sont ces réalités ainsi que les acteurs du secteur privé qui sont et seront chargés de concrétiser la vision de Lachine Est.

De plus, le plan étant un compromis, il est compréhensible que personne n'allait le trouver parfait, mais c'était de notre point de vue une proposition raisonnable.

(DIAPOSITIVE 7)

Le plan directeur actuel, publié en septembre 2021, soit à peine six mois après la publication du plan de février, propose plutôt que

(DIAPOSITIVE 8)

près de 60% du site soit à vocation commercial et tertiaire (voir section 3.35.),

(DIAPOSITIVE 9)

avec près de 50% du site désigné à faible et moyenne densité (voir section 3.3.6) et,

(DIAPOSITIVE 10)

70% du site soumis à aménagement conditionnel sous le régime PPCMOI (voir page 105)

(DIAPOSITIVE 11)

Les usages autorisés incluent industriel, commercial, public, parc et certain résidentiel (voir page 109),

(DIAPOSITIVE 12)

Alors que près de 80% des bâtiments existants sont à préserver (voir section 4.3.6).

Ce changement de cap nous fait nous questionner pourquoi nous nous sommes tous dérangés avec des années de recherche de consensus en premier lieu.

(DIAPOSITIVE 13)

Contrairement à ce que l'on voit sur le plan d'ensemble actuel, le plan adopté devrait maintenir l'usage habitation partout sur les terrains et supprimer l'exigence de recourir à des dérogations par PPCMOI.

La partie centrale du site se fait exproprier son droit à faire de l'habitation alors que c'est pleinement permis actuellement. On laisse planer la faisabilité de mettre de l'habitation, mais par un jeu de procédures totalement discrétionnaires. Forcer des projets par PPCMOI laisse le promoteur seul face aux abus de groupes d'intérêts de toute sorte, à des retards interminables, à l'augmentation des coûts de construction ainsi qu'à la manipulation du (et par le) système public. L'expérience de Griffintown et d'Hochelaga-Maisonneuve, entre autres, devrait servir de leçon. Aussi, le fait que les PPCMOI ne soient obligatoires que pour certains sites est complètement discriminatoire et abusif.

(DIAPOSITIVE 14)

Le plan adopté ne devrait pas permettre les activités industrielles, qui sont incompatibles avec la création de milieu de vie.

Le maintien d'activités industrielles n'a pas sa place dans un éco-quartier. L'incompatibilité de l'utilisation industrielle a été et est reconnue dans le plan de zonage de 2007 qui, en vertu de la zone M-347, ne permet pas l'utilisation industrielle. Le plan directeur de février 2021 reconnaissait également cette incompatibilité en éliminant l'utilisation industrielle.

(DIAPOSITIVE 15)

Le plan adopté devrait réduire considérablement les exigences en matière d'espaces commerciaux et de vente au détail.

La quantité d'espaces commerciaux avait été considérablement réduite dans le plan directeur de février 2021. Cependant, ici, à la suite de l'imposition visant à conserver la plupart des bâtiments du site, la fonction suit la forme, et ici, la queue remue le chien. La Ville a permis à un seul groupe d'intérêt spécial de détourner l'ensemble du processus de planification. Ce groupe d'intérêt spécial n'a aucun intérêt économique dans les résultats et n'a guère de comptes à rendre à qui que ce soit. La Ville de Montréal, avec ce plan, renie son engagement à la mise en place d'un plan directeur rationnel, réalisable et complet.

(DIAPOSITIVE 16)

Le plan adopté devrait prévoir une répartition équitable des unités de logement pour le Quartier Allis-Chalmers, soit 1 120 unités et non 740.

Par équité, 15 % de la superficie du terrain dans le PPU devrait fournir 15 % des unités de logement. La Ville a déclaré dès le début que l'équité serait une valeur sûre de mobilisation du PPU, et ce tant au niveau de l'utilisation du sol, de la densité et de l'affectation des différents sites. Ce devrait être le cas.

(DIAPOSITIVE 17)

Le plan adopté devrait prévoir un COS de 5 au minimum, et non de 4, sur toute la propriété.

Encore une fois, cette demande est pour des raisons d'équité (la majeure partie du PPU est à un COS de 5). Il faudrait le laisser ainsi sur tout le site pour tenir compte des lotissements futurs. Ce coefficient est aussi un moyen de compenser les coûts extraordinaires et supplémentaires inhérents à l'intégration de bâtiments existants et pour compenser l'incorporation du patrimoine. Un COS d'au moins 5 reconnaîtrait aussi la désignation TOD et la proximité de la Station de la Gare – qui faisait à l'origine partie du site.

(DIAPOSITIVE 18)

Le plan adopté devrait permettre plus de flexibilité quant à l'intégration raisonnable des édifices patrimoniaux dans le développement futur.

Nous avons suggéré deux sections de construction qui reflètent les deux styles industriels dominants sur le site, soit le 20e siècle et l'avant-guerre. Actuellement, plus de 80% des édifices industriels sont désignés à préserver.

(DIAPOSITIVE 19)

Le plan adopté devrait permettre plus de flexibilité concernant l'implantation des bâtiments, l'emplacement des espaces verts, la répartition des hauteurs et une meilleure connectivité avec le Canal Lachine.

Le plan de février 2021 était plus en harmonie avec les objectifs d'un éco quartier. Il ne faut pas nous imposer une camisole de force parce qu'on a bien entretenu nos actifs industriels. Pourquoi indiquer la possibilité de faire un 15 étages si on ajoute une petite phrase laissant la

porte ouverte à un abaissement de hauteur sans aucune limite? Ce n'est pas, encore une fois, du «fair play».

(DIAPOSITIVE 20)

Le plan actuel ne permet pas la décontamination de plus de 80% du site, ce qui est complètement insensé.

Compte tenu de notre connaissance du site, nous savons que la décontamination des sols sera un problème majeur et omniprésent nécessitant des travaux importants sur l'ensemble du site, y compris sous les planchers existants.

(DIAPOSITIVE 21)

Le plan adopté devrait prôner une combinaison d'interventions et non la muséification des lieux pour prolonger la mémoire d'Allis-Chalmers.

L'architecture seule, que ce soit par la conservation de bâtiments existants, l'intégration de composantes ou les nouvelles constructions ne parvient que rarement à raconter de manière intelligible l'histoire des lieux. Il est fondamental de préserver cette mémoire qui vient lier les composantes bâties et la présence du canal par des stratégies de commémoration.

En somme, Madame la présidente, notre demande est fort simple : respecter le contrat social qui faisait consensus et qui était illustré dans les plans de février 2021.

Permettez-moi de souligner que notre intention est de collaborer du mieux que possible avec l'ensemble des acteurs impliqués dans ce projet. En tant que promoteurs immobiliers, bâtisseurs, propriétaires et gérants avec une expérience accumulée de trois générations, nous souhaitons créer un environnement intéressant où l'on pourrait être un acteur clé du succès futur de Lachine Est.

Établissez des paramètres réalistes et donnez-nous les outils dont nous avons besoin pour bâtir ce futur dans les meilleures conditions possibles.

(DIAPOSITIVE 22)

Merci pour votre temps et votre attention.

Maurizio Favretto, B.Sc. (LSE), MCP (UoP)

Président, Complexe Industriel de Lachine inc.

Avec la collaboration de Dany Tremblay, M.A., M.Urb., OUQ, et de Pierre Barrieau, M.Urb, Ph.D., président de Gris Orange Consultant.

ANNEXE II – SUPPORT VISUEL DE LA PRÉSENTATION DU 10 MAI 2022

Le Quartier Allis-Chalmers

Dans le PPU de Lachine Est

Propos présentés par M. Maurizio Favretto auprès de l'Office de consultation publique de Montréal

10 mai 2022

Plan d'ensemble — Février 2021

L'écoquartier Lachine-Est : une planification montréalaise innovante

Plan d'ensemble



février 2021

3.06 Quartier complet

L'écoquartier doit comporter une mixité d'usages, de types de logements et d'activités afin d'assurer une vitalité et une animation du secteur. Ceci favorisera la diversification de sa fréquentation en offrant des lieux d'ancrage à la communauté et contribuera également à limiter les déplacements hors secteur.

A – Plan des catégories d'usages potentiels B – Coupe schématique du lien boisé, exprimant la mixité verticale des usages

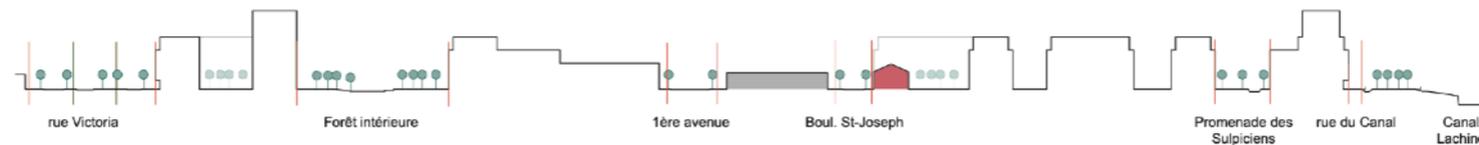
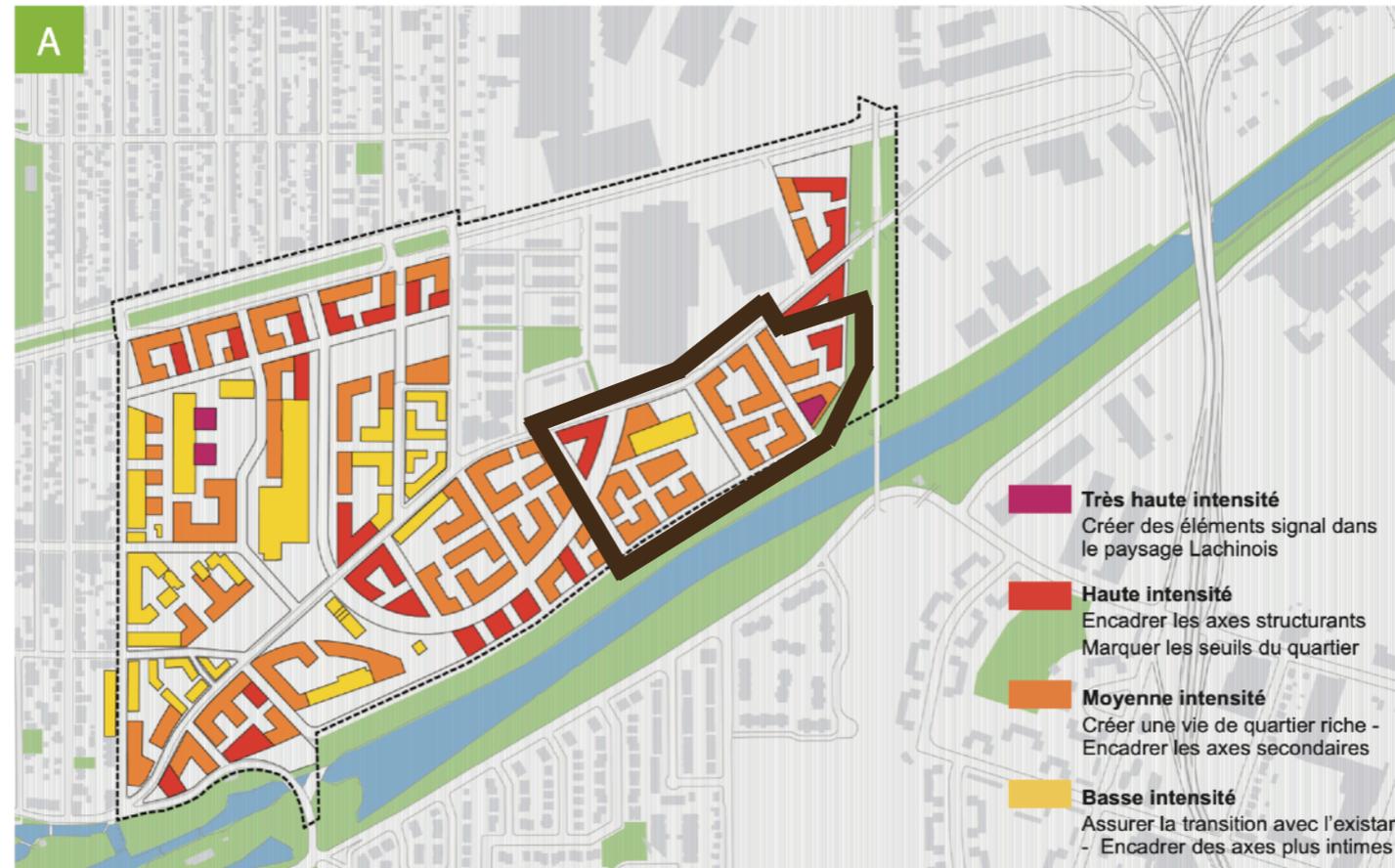


3.07

Intensité et forme urbaine

En fonction des différentes ambiances recherchées, la forme urbaine se veut respectueuse des quartiers existants et de l'histoire du lieu. De plus, l'intensité d'implantation reflète les défis à relever concernant, entre autres, la gestion de l'eau, la mobilité, l'utilisation efficiente des infrastructures, le verdissement et la réhabilitation de sols contaminés, le tout conférant un milieu de vie de qualité.

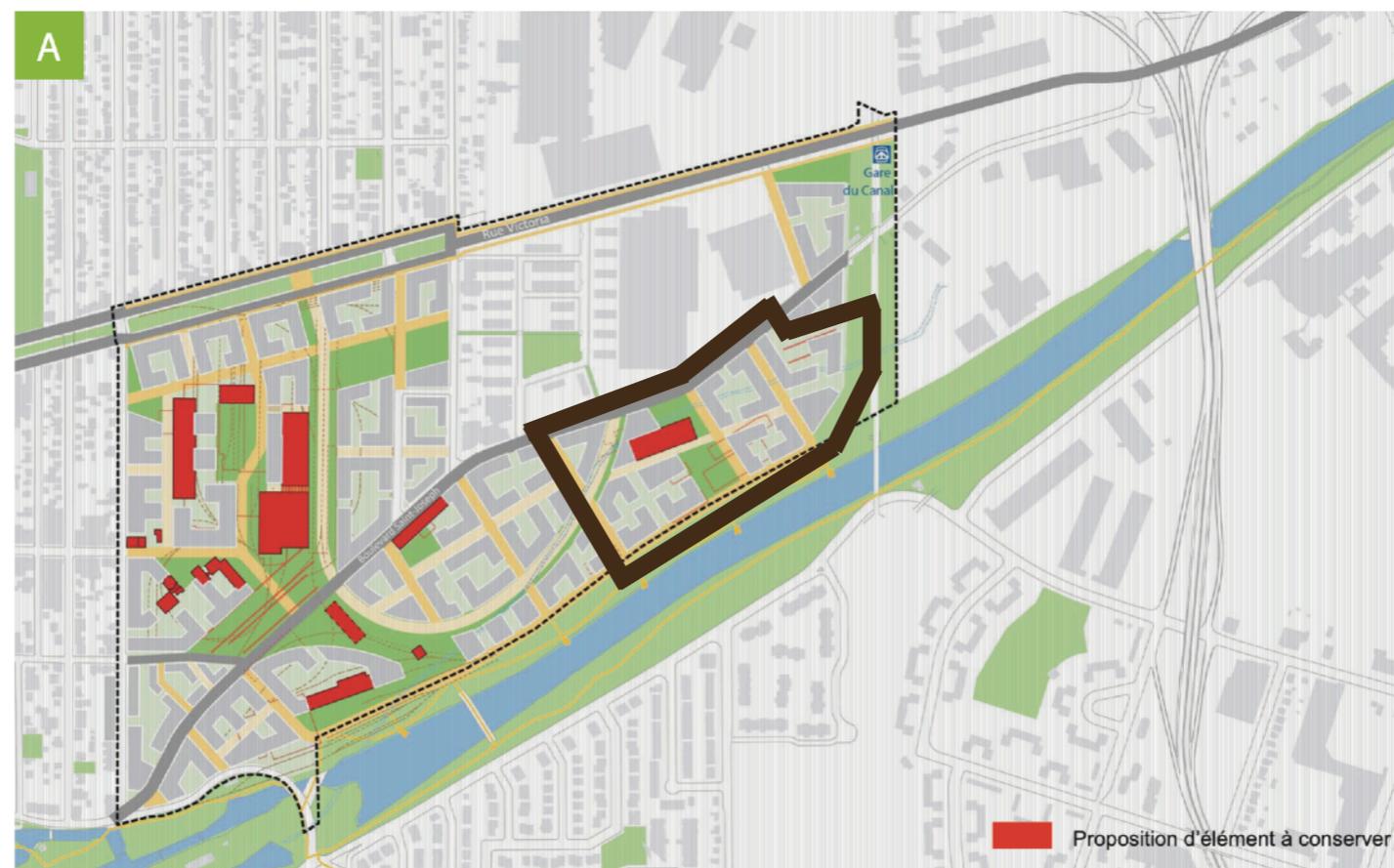
A – Plan d'intensité de construction B – Coupe schématique des gabarits construits



3.04 Patrimoine

Le riche patrimoine industriel, archéologique et paysager comporte une signature d'exception pour la valorisation du secteur. Il permet d'être une source d'inspiration créatrice, un levier de développement économique pour façonner un écoquartier durable, évolutif, attrayant et innovateur.

A – Plan des éléments de valeur patrimoniale conservés B – Témoins de l'histoire matérielle et immatérielle à mettre en valeur



- B** LES SYMBOLES MARQUANT L'HISTOIRE DU LIEU
- | | |
|---|--|
| — PRÉSENCE DE L'EAU | — BERGES DU CANAL DE LACHINE |
| — SYMBOLIQUE DU FER ET DE L'ACIER | — VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES |
| — RÔLE DES AUTOCHTONES DANS LES ÉCHANGES ET L'INDUSTRIE | — ORGANISATION SPATIALE FONCTIONNELLE |
| — LIEU D'ÉCHANGES COMMERCIAUX | — VOCABULAIRE ARCHITECTURAL INDUSTRIEL |
| — TRACÉS FONDATEURS (BOUL. SAINT-JOSEPH, RUE NOTRE-DAME O.) | — CONSTRUCTION D'UNE VOLUMÉTRIE IMPOSANTE DONT CERTAINS ENTREPÔTS, ATELIERS |
| — CANAL DES SULPICIENS | — CHAUFFERIE |
| — PONTS-ROULANTS | — BÂTIMENTS OUVRIERS RÉSIDENTIELS (RELATION ET PROXIMITÉ AVEC LES COMPLEXES INDUSTRIELS) |
| — DOMINION BRIDGE | — AUTRES BÂTIMENTS SIGNIFICATIFS (HÔTEL) |
| — TRACE DES VOIES FERRÉES | |
| — VIADUC EN PIERRE (SOUS LA VOIE FERRÉE) | |



Plan d'ensemble – Septembre 2021

L'écoquartier Lachine-Est PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME



007152360

septembre 2021

3.3.5

Une offre résidentielle et des usages diversifiés

L'écoquartier Lachine-Est est à la fois un milieu de vie qui accueille une diversité de ménages en offrant des logements, des espaces de loisir, des commerces et des services qui répondent à leurs besoins et un lieu de destination qui offre des emplois à la communauté élargie. Il propose une mixité d'usages institutionnels, commerciaux et d'industrie légère qui permet d'élargir la base de sa fréquentation et de soutenir son animation.

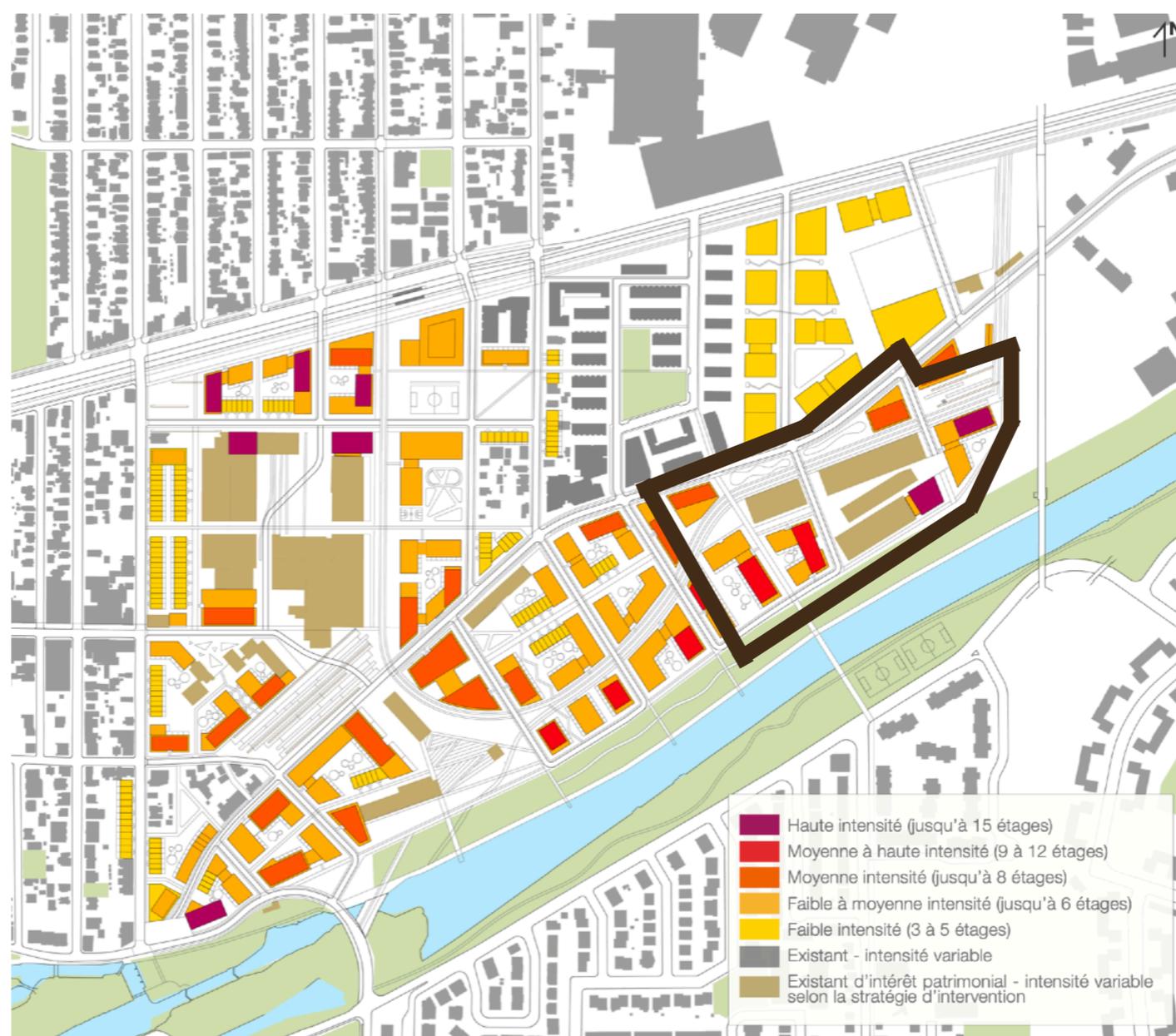


Plan de la répartition potentielle des activités proposées au plan d'ensemble

3.3.6

Une forme adaptée au contexte et aux défis à relever

L'écoquartier prend forme dans un cadre bâti dont les caractéristiques varient selon le contexte d'insertion et contribuent à créer des ambiances respectueuses de l'échelle humaine. Il présente une forme et une densité qui permettent de répondre aux défis en matière de gestion de l'eau, de mobilité, d'utilisation efficiente des infrastructures, de verdissement et de réhabilitation des sols contaminés, tout en offrant un milieu de vie de qualité.



Plan de l'intensité des gabarits construits proposés au plan d'aménagement

Secteur 09-T7 :

bâti de deux à quatre étages hors-sol;
taux d'implantation au sol faible ou moyen;
C.O.S. minimal : 0,5;
C.O.S. maximal : 3,0.

Secteur 09-T8 :

bâti de deux à six étages hors-sol;
taux d'implantation au sol faible ou moyen;
C.O.S. minimal : 1,0;
C.O.S. maximal : 4,0.

Secteur 09-T9 :

bâti de deux à huit étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen;
C.O.S. minimal : 1,5;
C.O.S. maximal : 5,0.

Secteur 09-T10 :

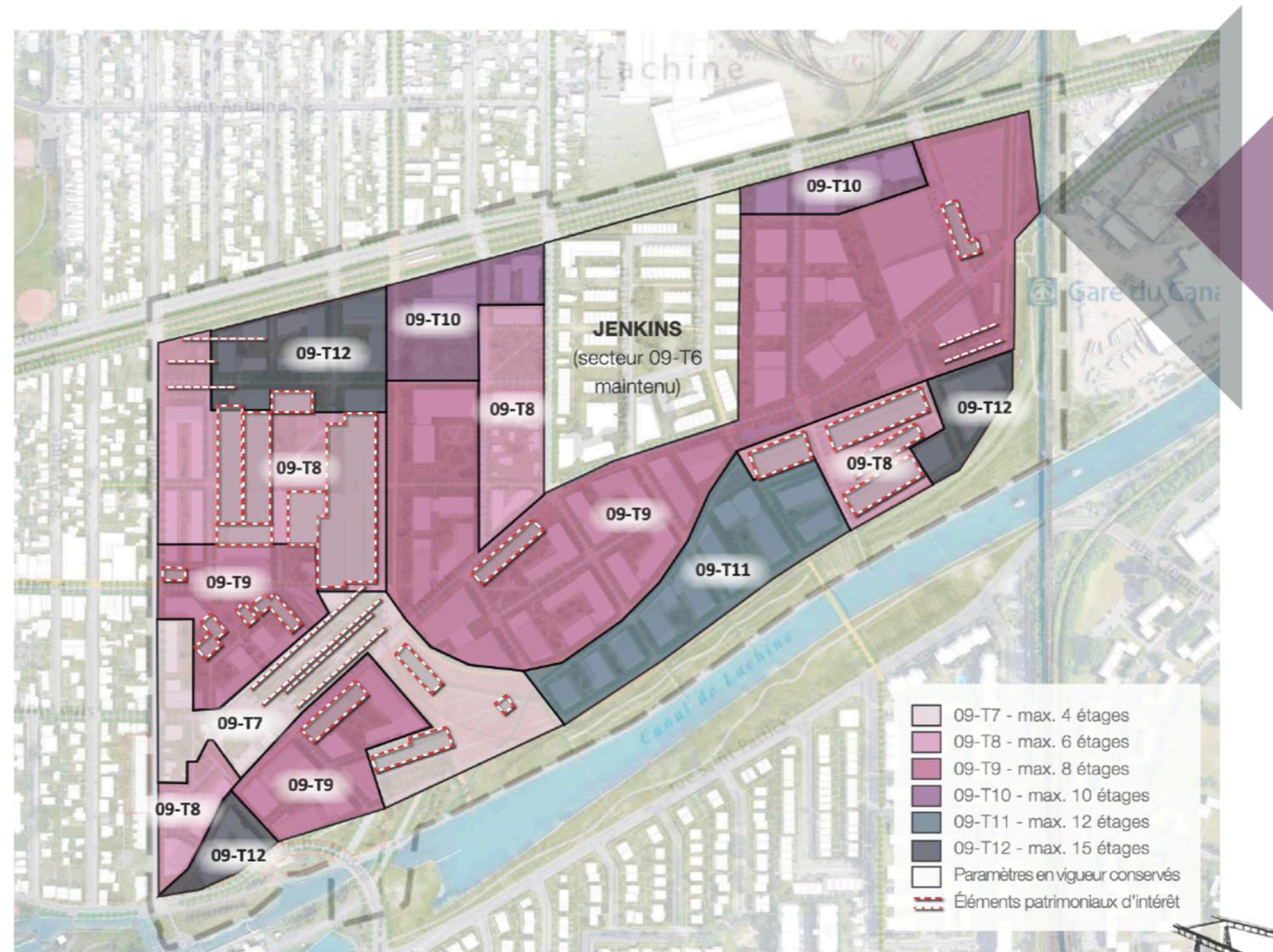
bâti de deux à dix étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen;
C.O.S. minimal : 1,5;
C.O.S. maximal : 5,0.

Secteur 09-T11 :

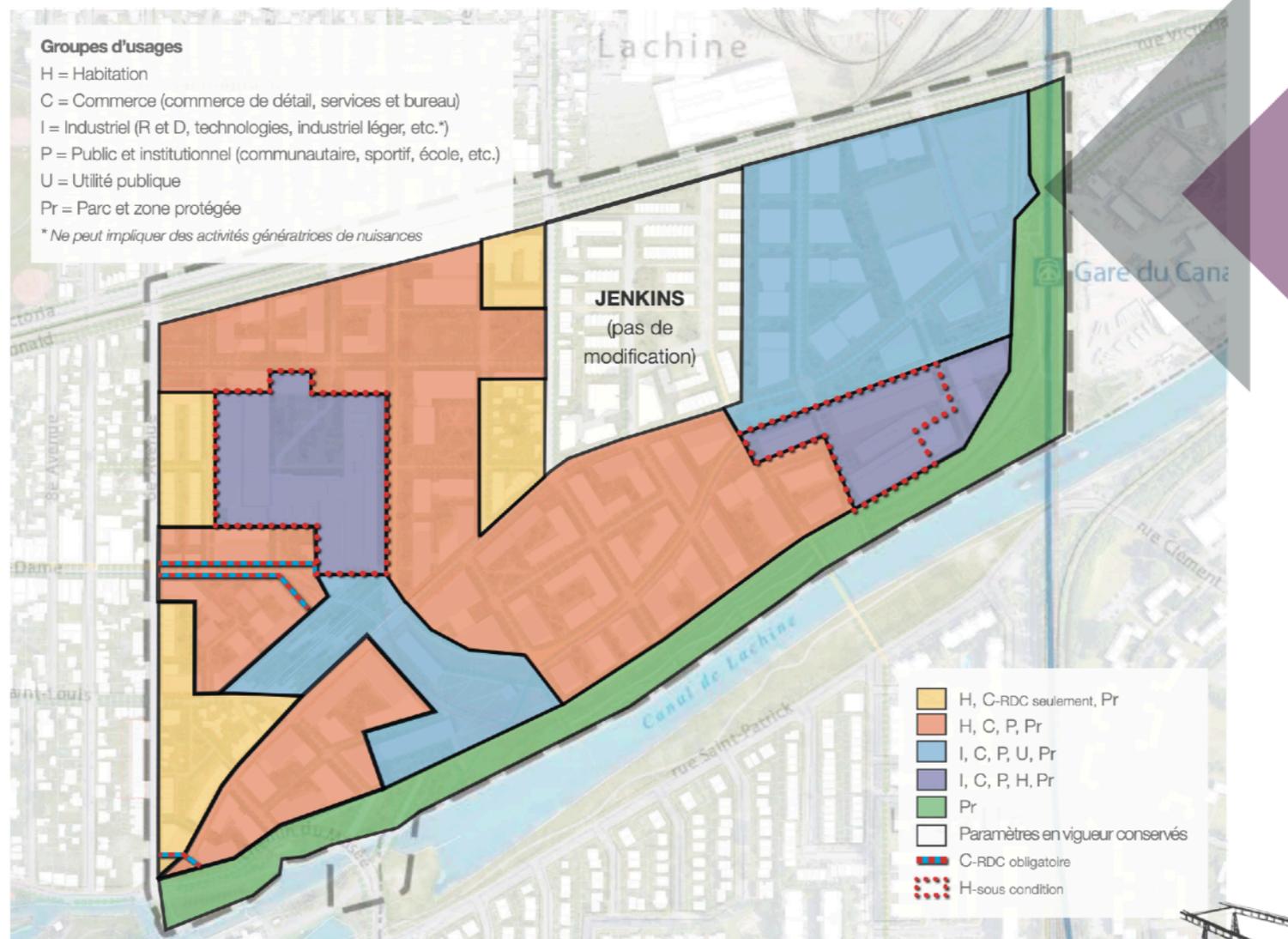
bâti de deux à douze étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen;
C.O.S. minimal : 1,5;
C.O.S. maximal : 5,0.

Secteur 09-T12 :

bâti de deux à quinze étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen;
C.O.S. minimal : 1,5;
C.O.S. maximal : 5,0.



Carte des nouvelles densités de construction au PU, indiquant également les limites de hauteur



Carte des groupes d'usages autorisés

4.3.6 La Allis-Chalmers

De tous les complexes de Lachine-Est, c'est celui qui est le plus intégralement conservé, avec peu de démolitions importantes. C'est l'étroitesse du terrain qui a dicté l'implantation des bâtiments. À travers sa potentielle transformation, le complexe Allis-Chalmers mérite qu'on reconnaisse sa contribution au développement du secteur, encore perceptible aujourd'hui à travers ses industries actives.



Vue aérienne du complexe Allis-Chalmers (juin 2021)

| OBJECTIFS | BALISES D'AMENAGEMENT |
|---|--|
| Assurer la mise en valeur des éléments patrimoniaux | <ul style="list-style-type: none"> Dans l'éventualité d'un changement de vocation du site : <ul style="list-style-type: none"> favoriser la préservation et la réhabilitation du complexe original, soit l'ensemble formé par les bâtiments* 4, 6-8-9, 10 et 14 favoriser la préservation et la réhabilitation de l'ensemble formé par les bâtiments* 2, 3 et 5 Préserver et mettre en valeur les ponts roulants à proximité de la voie ferroviaire du CP |
| Marquer l'ancien canal des Sulpiciens | <ul style="list-style-type: none"> Contribuer à l'aménagement de la promenade des Sulpiciens Libérer pour cette promenade une emprise continue d'environ 15 m dégagée de toute construction le long du boulevard Saint-Joseph |
| Maximiser la présence végétale | <ul style="list-style-type: none"> Contribuer à la préservation de la friche et du talus présents au sud et à l'est de la propriété |
| Améliorer la mobilité et les liens visuels entre le boulevard Saint-Joseph et le canal de Lachine | <ul style="list-style-type: none"> S'arrimer à la construction d'une éventuelle nouvelle passerelle piétonne entre les arrondissements de Lachine et de LaSalle Favoriser l'ouverture vers le canal de Lachine et cette passerelle en évaluant la possibilité d'aménager une percée à travers le talus ferroviaire |
| Assurer une gestion optimale des eaux de ruissellement | <ul style="list-style-type: none"> Intégrer des espaces de rétention de surface importants le long du boulevard Saint-Joseph, l'un des points les plus bas du secteur vis-à-vis le complexe industriel |

* pour plus de détails, consulter l'annexe A3

- Le plan adopté devrait maintenir l'usage habitation partout sur les terrains et supprimer l'exigence de recourir à des dérogations par PPCMOI.

- Le plan adopté ne devrait pas permettre les activités industrielles, qui sont incompatibles avec la création de milieu de vie.

- Le plan adopté devrait réduire considérablement les exigences en matière d'espaces commerciaux et de vente au détail.

- Le plan adopté devrait prévoir une répartition équitable des unités de logement pour le Quartier Allis-Chalmers, soit 1 120 unités et non 740.

- Le plan adopté devrait prévoir un COS de 5 au minimum, et non de 4, sur toute la propriété.

- Le plan adopté devrait permettre plus de flexibilité quant à l'intégration raisonnable des édifices patrimoniaux dans le développement futur.

- Le plan adopté devrait permettre plus de flexibilité concernant l'implantation des bâtiments, l'emplacement des espaces verts, la répartition des hauteurs et une meilleure connectivité avec le Canal Lachine.

- Le plan actuel ne permet pas la décontamination de plus de 80% du site, ce qui est complètement insensé

- Le plan actuel devrait prôner une combinaison d'interventions et non la muséification des lieux pour prolonger la mémoire d'Allis-Chalmers

Merci

