

# SEUIL SUD-OUEST LACHINE-EST

PPU DE L'ÉCOQUARTIER DE LACHINE-EST

BC2



DÉVELOPPEMENT  
ATELIER AP INC.

PRÉSENTATION D'OPINION  
5 MAI 2022



# TABLE DES MATIÈRES

<b>MISE EN CONTEXTE</b> .....	<b>4</b>	<b>PROPOSITION</b> .....	<b>14</b>
LOCALISATION .....	5	LA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION .....	16
<b>ARRIMAGE DES OBJECTIFS ET BALISES D'AMÉNAGEMENT</b> .....	<b>6</b>	LA PLACE PUBLIQUE .....	18
OBJECTIFS ET BALISES D'AMÉNAGEMENT .....	7	LES AMBIANCES URBAINES .....	20
ASSURER UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE DIGNE D'UNE PORTE D'ENTRÉE DE QUARTIER .....	8	LA PERMÉABILITÉ DU SECTEUR .....	22
RESPECTER LE CARACTÈRE VILLAGEOIS À PROXIMITÉ .....	10	LA VOIE PARTAGÉE .....	24
ASSURER UNE INTERFACE PUBLIQUE LE LONG DU CANAL DE LACHINE .....	12	LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DU PPU .....	28
		COMPARAISON AVEC LE PLAN D'ENSEMBLE DU PPU.....	30
		<b>VOLET RÉGLEMENTAIRE</b> .....	<b>32</b>
		LES HAUTEURS .....	32
		LE PÉRIMÈTRE DU PPU .....	35
		<b>CONCLUSION</b> .....	<b>36</b>

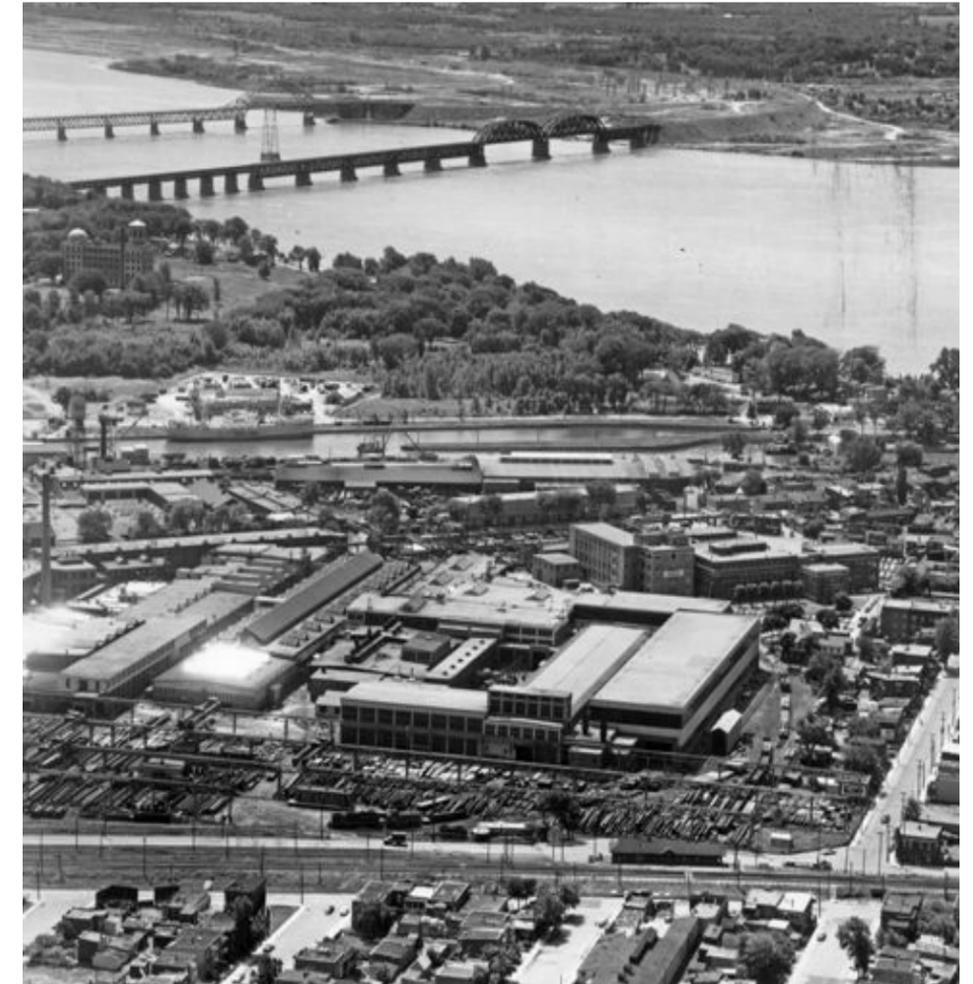
# MISE EN CONTEXTE

L'adoption en septembre 2021 de la version préliminaire du projet de PPU de l'écoquartier de Lachine-Est nous a permis de découvrir les intentions et orientations de planification de cette vaste friche industrielle pour en faire un écoquartier inspirant, résilient et inclusif. Ce projet d'envergure basé sur une approche collaborative apportera de nombreux bénéfices aux Lachinoises et Lachinois sur le plan des dynamiques sociales, économiques et spatiales du secteur Lachine Est. Dans un premier temps, nous tenons à saluer le travail de qualité fait jusqu'à présent qui a abouti à la rédaction de ce PPU dont la vision se base sur les grandes orientations suivantes :

- **Préserver l'esprit du lieu**
- **Offrir un environnement attrayant, vert, sain et résilient**
- **Faire de l'écoquartier un quartier complet et inclusif**
- **Assurer la présence significative de lieux d'emploi**
- **Développer un réseau de mobilité collective efficient et sobre en carbone**

La présente opinion se concentre plus particulièrement sur la portion du seuil sud-ouest du projet de PPU. Véritable entrée de quartier, ce secteur présente de nombreux potentiels qui se sont traduits dans la planification détaillée par des objectifs à atteindre et balises d'aménagement à suivre. Les intentions ici sont de faire ressortir le plein potentiel du secteur pour asseoir significativement l'image d'entrée de quartier et créer un quartier à échelle humaine, convivial et connecté au milieu existant. Pour ce faire, nous sommes partis des objectifs et balises d'aménagement propres au secteur pour proposer un aménagement bonifié de l'aménagement présenté dans le projet de PPU qui va plus loin dans l'intégration des balises d'aménagement et qui permet d'atteindre plus adéquatement les objectifs soulevés pour ce secteur qui sont :

- **Assurer une signature architecturale digne d'une porte d'entrée de quartier**
- **Respecter le caractère villageois à proximité**
- **Assurer une interface publique le long du canal de Lachine.**



Vue sur la Dominion Bridge (1957) - © PPU L'Écoquartier Lachine-Est

MISE EN CONTEXTE

LOCALISATION





## ARRIMAGE DES OBJECTIFS ET BALISES D'AMÉNAGEMENT

Le projet de PPU présente trois objectifs pour ce secteur qui guident sa planification au travers de multiples balises d'aménagement. Ces balises ont été la base de notre réflexion pour concevoir un concept distinctif qui saura faire rayonner cette porte d'entrée de l'écoquartier par sa qualité architecturale et son développement urbain basé sur un écosystème intégré qui dépasse les standards traditionnels.

OBJECTIFS

**ASSURER UNE  
SIGNATURE  
ARCHITECTURALE  
DIGNE D'UNE PORTE  
D'ENTRÉE DE  
QUARTIER**

**RESPECTER  
LE CARACTÈRE  
VILLAGEOIS À  
PROXIMITÉ**

**ASSURER UNE  
INTERFACE PUBLIQUE  
LE LONG DU CANAL  
DE LACHINE**

BALISES D'AMÉNAGEMENT

- Mettre en valeur la forme triangulaire de l'îlot dans l'architecture et les aménagements
- Préconiser un volume construit de plus grande hauteur en vis-à-vis de l'intersection Saint-Joseph/6<sup>e</sup> Avenue/du Musée
- Favoriser la présence d'un petit espace public au bout de la pointe triangulaire, marquant l'entrée sud-ouest de l'écoquartier
- Arrimer la forme de l'espace au réaménagement potentiel de cette intersection à la configuration particulière
- Prévoir l'intégration d'un traitement de RDC commercial dynamique le long de cette place

- Privilégier un faible recul construit le long de la rue Saint-Joseph, dans la continuité des bâtiments existants
- Assurer une transition décroissante des gabarits vers les rues Sainte-Marie et Saint-Louis
- Préserver le lotissement, le gabarit et les typologies construites de faible densité à proximité de la rue Sainte-Marie
- Privilégier l'intégration d'un espace d'accès public avec ruelle en coeur d'îlot pour assurer une transition avec les constructions existantes du noyau villageois

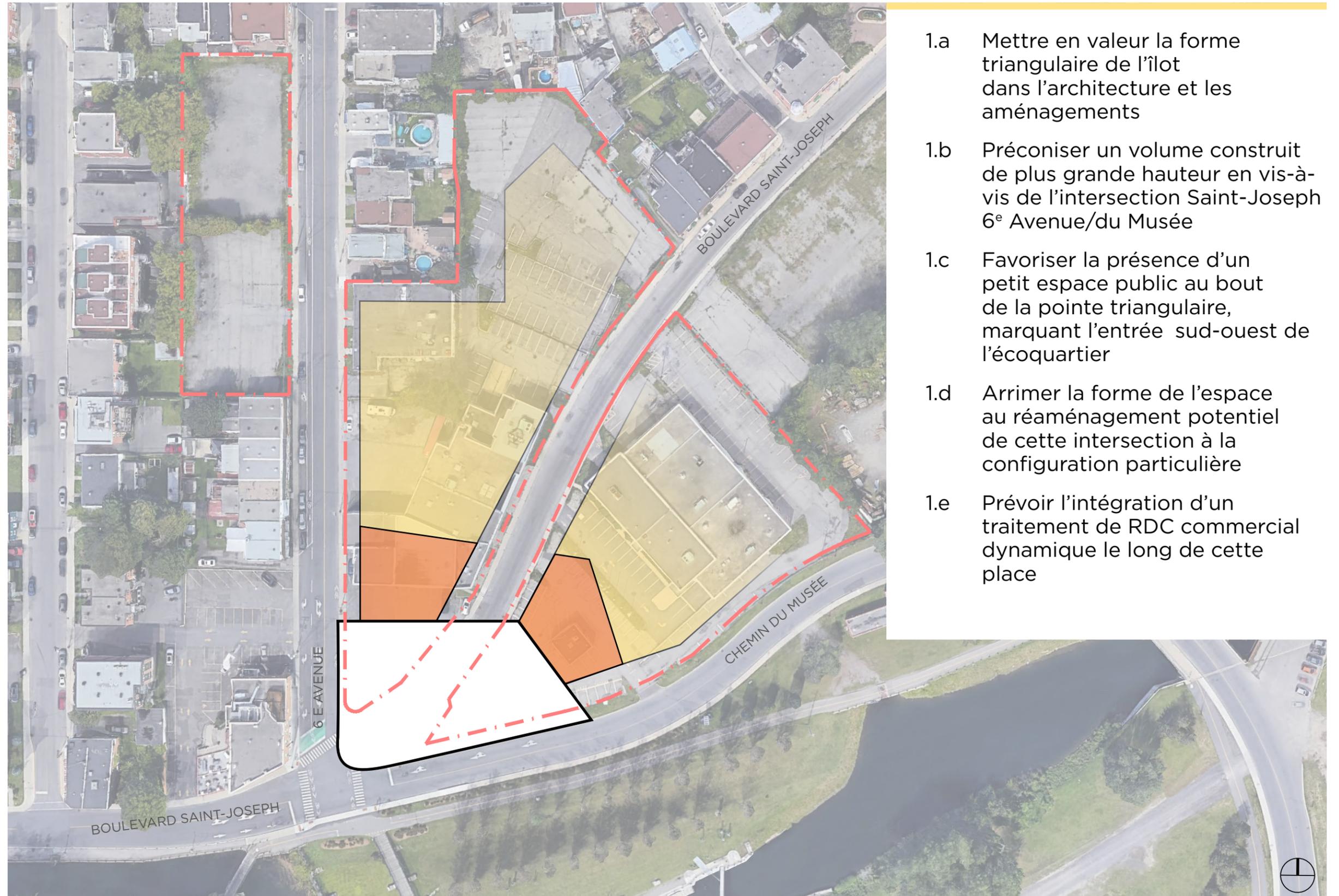
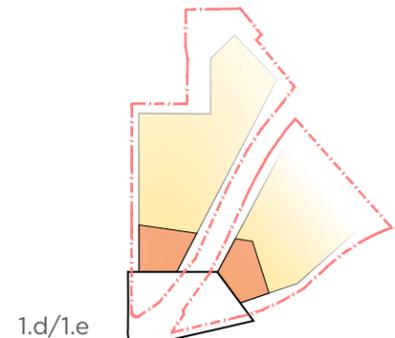
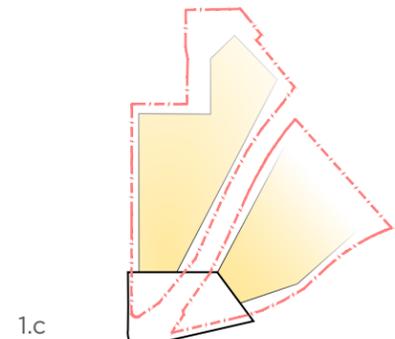
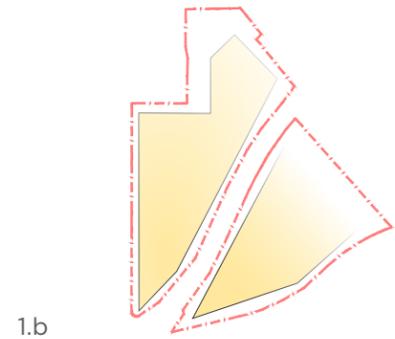
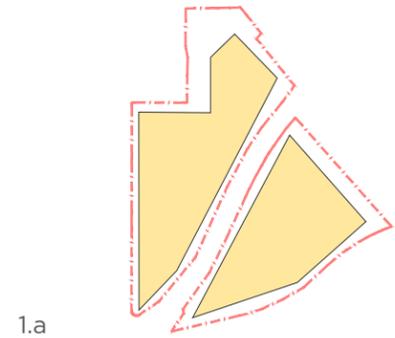
- Prévoir un traitement de façade principale le long de la rue du Musée
- Arrimer les aménagements du seuil sud-ouest avec ceux de la promenade du canal de Lachine

## ASSURER UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE DIGNE D'UNE PORTE D'ENTRÉE DE QUARTIER

Ce premier objectif sous-entend l'intégration de plusieurs balises dont la première consiste à mettre en valeur la forme triangulaire de l'îlot dans l'architecture et les aménagements. Partant de ce principe, le choix dans l'implantation des bâtiments joue un rôle prédominant. Leur implantation doit souligner cette forme triangulaire par un encadrement soutenu des rues ponctué de plusieurs espaces publics permettant d'ouvrir l'intérieur des îlots. Ce geste s'accompagne d'une modulation dans les hauteurs et les volumes bâtis où les bâtiments de plus grande hauteur sont localisés à l'entrée du secteur, de part et d'autre du boulevard Saint-Joseph, mettant d'emblée en valeur ce tracé fondateur tout en assurant la prestance de cette porte d'entrée.

Un autre élément phare pour distinguer l'entrée sud-ouest de l'écoquartier est l'aménagement d'un espace public au bout de la pointe triangulaire, soit au croisement entre le chemin du Musée, le boulevard Saint-Joseph et la 6<sup>e</sup> Avenue. L'aménagement de cette place publique apparaît pour nous comme essentiel afin d'assurer la signature architecturale de la porte d'entrée, mais aussi pour bien d'autres aspects (animation, ambiance piétonne, connexion avec le canal de Lachine). C'est pourquoi il est primordial d'exploiter le maximum du potentiel de cette intersection à la configuration particulière pour créer une place publique de haute qualité, ouverte sur son quartier et sur le canal de Lachine.

L'architecture et le traitement du rez-de-chaussée des bâtiments contigus à cette place jouent un rôle clé dans sa dynamique et son occupation. Ce traitement passe par l'insertion d'activités commerciales de proximité qui joueront un rôle important dans l'animation de celles-ci, mais aussi par l'aménagement des rez-de-chaussée en porte-à-faux afin d'accentuer la prestance de cette place publique tout en assurant une ambiance piétonne agréable et conviviale.



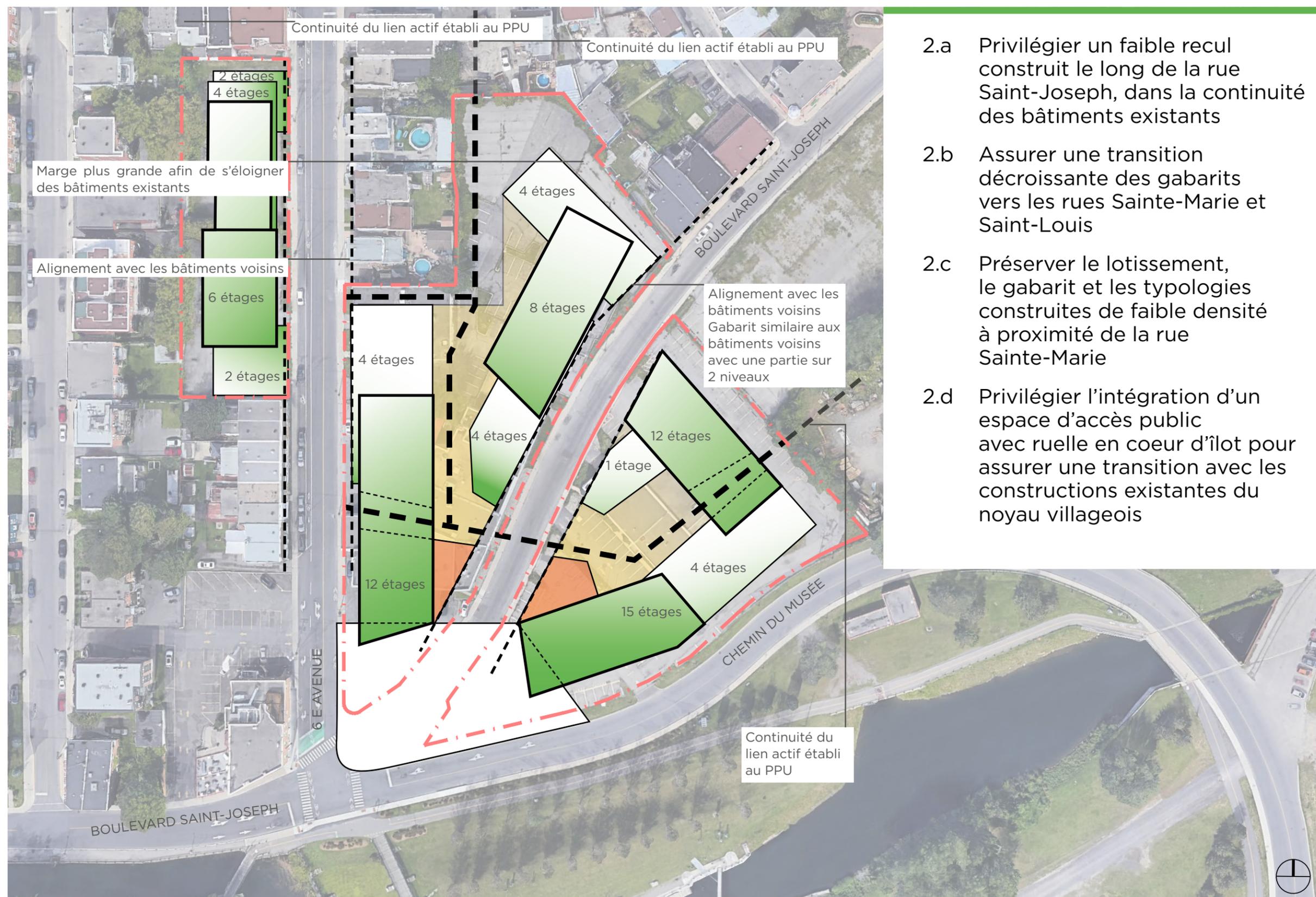
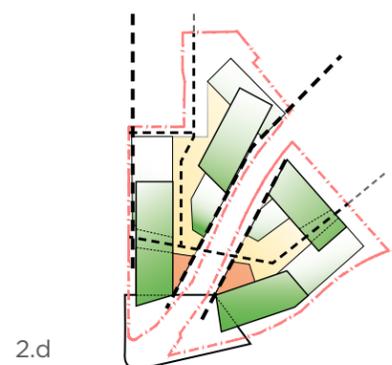
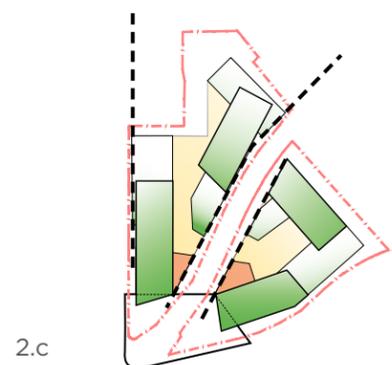
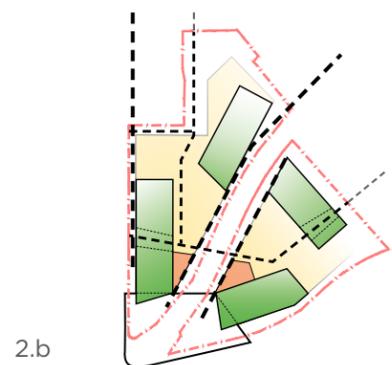
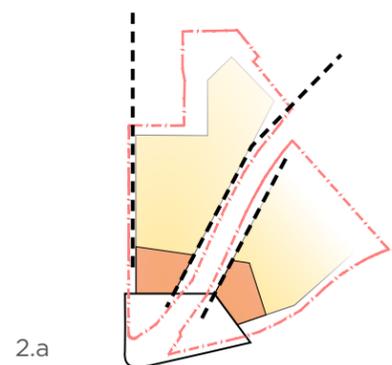
- 1.a Mettre en valeur la forme triangulaire de l'îlot dans l'architecture et les aménagements
- 1.b Préconiser un volume construit de plus grande hauteur en vis-à-vis de l'intersection Saint-Joseph 6<sup>e</sup> Avenue/du Musée
- 1.c Favoriser la présence d'un petit espace public au bout de la pointe triangulaire, marquant l'entrée sud-ouest de l'écoquartier
- 1.d Arrimer la forme de l'espace au réaménagement potentiel de cette intersection à la configuration particulière
- 1.e Prévoir l'intégration d'un traitement de RDC commercial dynamique le long de cette place

## RESPECTER LE CARACTÈRE VILLAGEOIS À PROXIMITÉ

Le seuil sud-ouest s'insère dans un milieu urbain bâti. La présence de noyaux résidentiels existant au nord et à l'ouest de ce secteur est une composante de l'environnement urbain à prendre en considération afin d'assurer une insertion adéquate au milieu qui saura mettre en valeur le caractère villageois à proximité. Pour ce faire, plusieurs balises d'aménagement ont été définies dans le projet de PPU afin d'assurer cette mise en valeur du milieu d'insertion.

En complémentarité avec le premier objectif, un jeu dans les hauteurs et volumes permet d'assurer une transition douce entre les bâtiments les plus hauts qui encadrent la place publique et les bâtiments existants voisins. De plus, l'encadrement des rues par un cadre bâti en marge avant et plus dense permet de valoriser la forme des îlots, mais aussi d'assurer une certaine continuité avec les milieux voisins en alignant les façades principales des bâtiments projetés avec les façades principales des bâtiments voisins.

Cette bonne intégration doit également tenir compte des lotissements et gabarits voisins en appliquant, notamment avec le noyau résidentiel présent au nord, des marges de recul plus importantes qui permettent d'accueillir des liens piétons et espaces publics. Ces nouveaux axes servent à connecter facilement et de façon sécuritaire le secteur à son environnement immédiat et assurent la perméabilité des îlots.



- 2.a Privilégier un faible recul construit le long de la rue Saint-Joseph, dans la continuité des bâtiments existants
- 2.b Assurer une transition décroissante des gabarits vers les rues Sainte-Marie et Saint-Louis
- 2.c Préserver le lotissement, le gabarit et les typologies construites de faible densité à proximité de la rue Sainte-Marie
- 2.d Privilégier l'intégration d'un espace d'accès public avec ruelle en coeur d'îlot pour assurer une transition avec les constructions existantes du noyau villageois

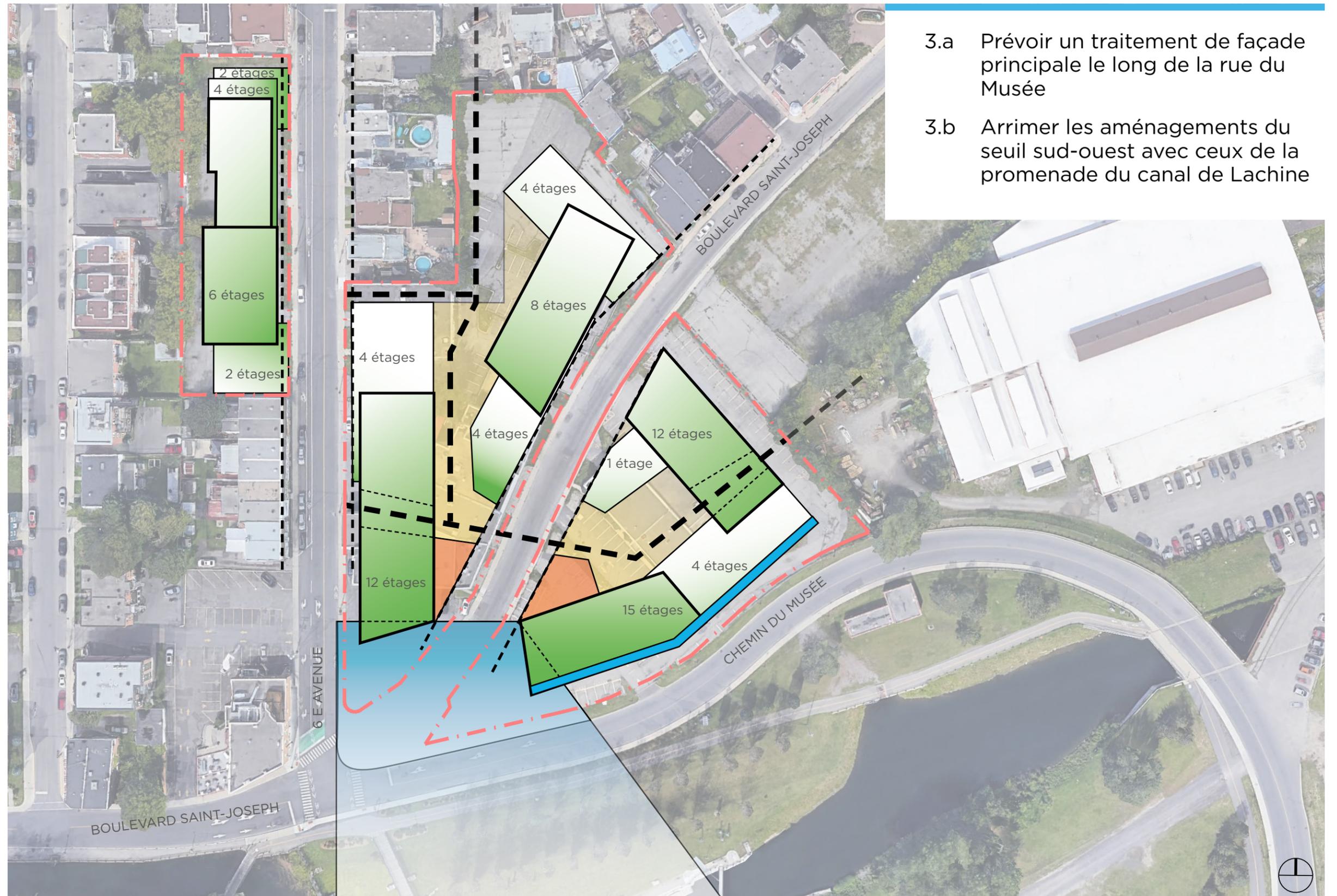
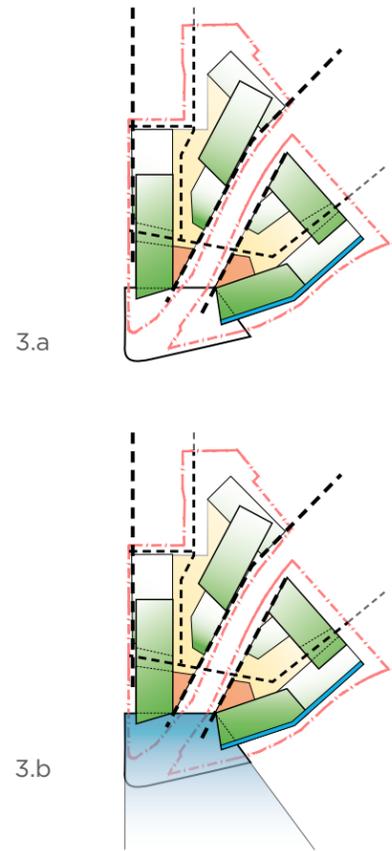
## ASSURER UNE INTERFACE PUBLIQUE LE LONG DU CANAL DE LACHINE

Le canal de Lachine est sans aucun doute la composante paysagère la plus marquante du milieu dans lequel s'intègre le projet de PPU en le bordant sur toute sa limite sud. C'est ce qui explique que la création d'une interface publique entre le seuil sud-ouest et le canal de Lachine apparaisse comme un objectif.

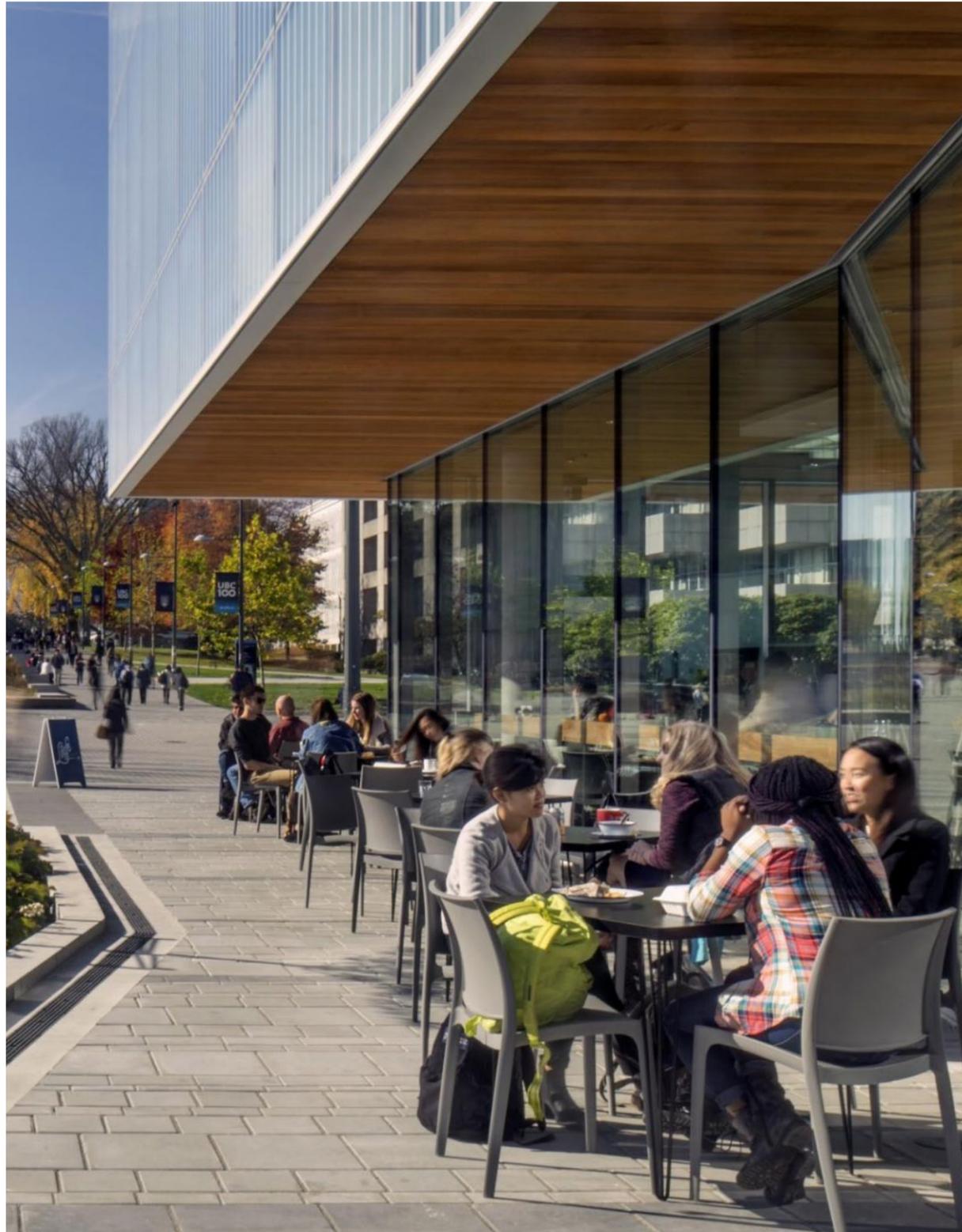
Cette interface publique se fait au travers de la grande place publique qui vient s'ouvrir sur le canal ce qui assure une réelle connexion avec ce dernier. D'autre part, les rez-de-chaussée en porte-à-faux qui entourent la place publique viennent valoriser cette ouverture. Les façades principales qui encadrent le chemin du musée bénéficieront d'un traitement particulier qui tiendra compte de leur vis-à-vis avec le canal.



SOURCE: Şişhane Park, Istanbul



- 3.a Prévoir un traitement de façade principale le long de la rue du Musée
- 3.b Arrimer les aménagements du seuil sud-ouest avec ceux de la promenade du canal de Lachine



SOURCE: Robert H. Lee Alumni Centre, University of British Columbia

## PROPOSITION

L'exercice de conceptualisation des objectifs et des balises d'aménagement que nous avons fait dans la partie précédente nous a permis d'aboutir à un aménagement du seuil sud-ouest qui reflète la vision et les attentes de développement exposées dans le projet de PPU. Cette proposition intègre de façon optimale les balises d'aménagement et met en valeur les caractéristiques du site.

PROPOSITION



SOURCE: La Fabrica, Santiago au Chili

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

En gardant toujours à l'esprit les objectifs et balises d'aménagement du secteur, le concept vient optimiser l'implantation construite afin de libérer des espaces au sol pour de l'aménagement public et paysager tout en mettant en valeur la forme triangulaire des îlots et assurant la prestance d'entrée de quartier. Une implantation en front de rue s'alignant avec le bâti voisin a été privilégiée, de sorte que le chemin du musée, le boulevard Saint-Joseph et la 6<sup>e</sup> Avenue aient un encadrement continu mettant en valeur, par la même occasion, le tracé de ces rues symboliques. La rue partagée projetée par le projet de PPU, laquelle vient connecter le boulevard Saint-Joseph au chemin du Musée et au canal de Lachine, bénéficie du même traitement et est encadrée par un bâti en cours avant.

Une variation dans les hauteur et volume est appliquée sur l'ensemble du site avec des hauteurs qui varient entre 1 et 15 étages. Les bâtiments qui affichent les hauteurs les plus hautes (12 et 15 étages) sont principalement localisés à l'entrée du secteur. Ces bâtiments tiennent un rôle clé dans

l'image d'entrée de quartier et doivent donc se démarquer par leur hauteur. C'est pourquoi nous proposons des hauteurs de 12 et 15 étages pour cette entrée de quartier et nous nous éloignons ici du plan d'ensemble présenté par le projet de PPU qui propose un bâti d'une hauteur de 6 étages au nord de la place publique. En poussant davantage cette hauteur avec du 12 étages, il est possible de créer une véritable porte de quartier par le biais d'une meilleure uniformisation entre les volumes construits, et de mettre davantage en valeur la place publique.

Sur le reste du secteur, un jeu dans la hauteur s'applique, présentant des bâtis de 2 et 4 étages aux abords des noyaux villageois existants, mais aussi le long du chemin du Musée et du boulevard Saint-Joseph. À ces bâtiments s'intègrent des hauteurs de 8 et 12 étages le long du boulevard Saint-Joseph et de la voie partagée projetée. Cette variété dans les hauteurs permet une meilleure intégration des volumes les plus hauts et une densification du secteur à échelle humaine tout en respectant le cadre bâti existant.

L'implantation proposée des bâtiments a permis de dégager de l'espace au sol et d'ouvrir l'intérieur des îlots par l'aménagement de petites places ouvertes ouvertes au public et de nombreux accès piétons qui traversent les bâtiments et qui permettent de connecter très facilement le secteur à son milieu d'insertion, en plus de favoriser la création d'un environnement animé, convivial et sécuritaire.



SOURCE: Scarborough Junction, Toronto

PROPOSITION

PLAN DE TOIT | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION



## LA PLACE PUBLIQUE

Élément rassembleur et distinctif du secteur, la place publique joue un rôle central dans le développement du seuil sud-ouest et la création d'une vie de quartier. En conséquence, nous proposons de maximiser son emprise par le biais de rez-de-chaussée en porte-à-faux. La superficie dégagée pourra être mise au profit des commerces qui occuperont les rez-de-chaussée et être aménagée comme terrasse, par exemple. L'ouverture vers le canal est également bonifiée en ouvrant les premiers étages pour libérer les vues. Un traitement au sol en jouant avec plusieurs matériaux donne la sensation de prolonger la place publique à l'intérieur des îlots et propose une continuité directe avec le canal. Le design urbain et l'aménagement paysager de cette place seront de grande qualité afin d'afficher une matérialité distinctive qui rappellera sa forme triangulaire, mais également la forme triangulaire du secteur.

Ces aménagements permettent de dessiner une place d'entrée de quartier plus grande et très bien connectée à son milieu comparativement à ce que montre le plan d'ensemble du projet de PPU. Le traitement particulier des rez-de-chaussée et



SOURCE: Triangle, Campia-Turzii en Roumanie

des premiers étages permet d'ouvrir la place et les vues vers le canal. Ses aménagements soulignent les particularités du milieu (forme triangulaire) et viennent la connecter facilement au reste du secteur et du quartier avoisinant ainsi qu'au canal de Lachine.

# PROPOSITION

## PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE | LA PLACE PUBLIQUE



Terrasses intégrées sous le bâtiment



SOURCE: Robert H. Lee Alumni Centre, University of British Columbia

Ouverture des premiers étages pour libérer la place et la vue sur le canal



SOURCE: A l'étage, Quartier du Palais, Hertogenbosch au Pays-Bas

Aménagement de la place par des formes triangulaires

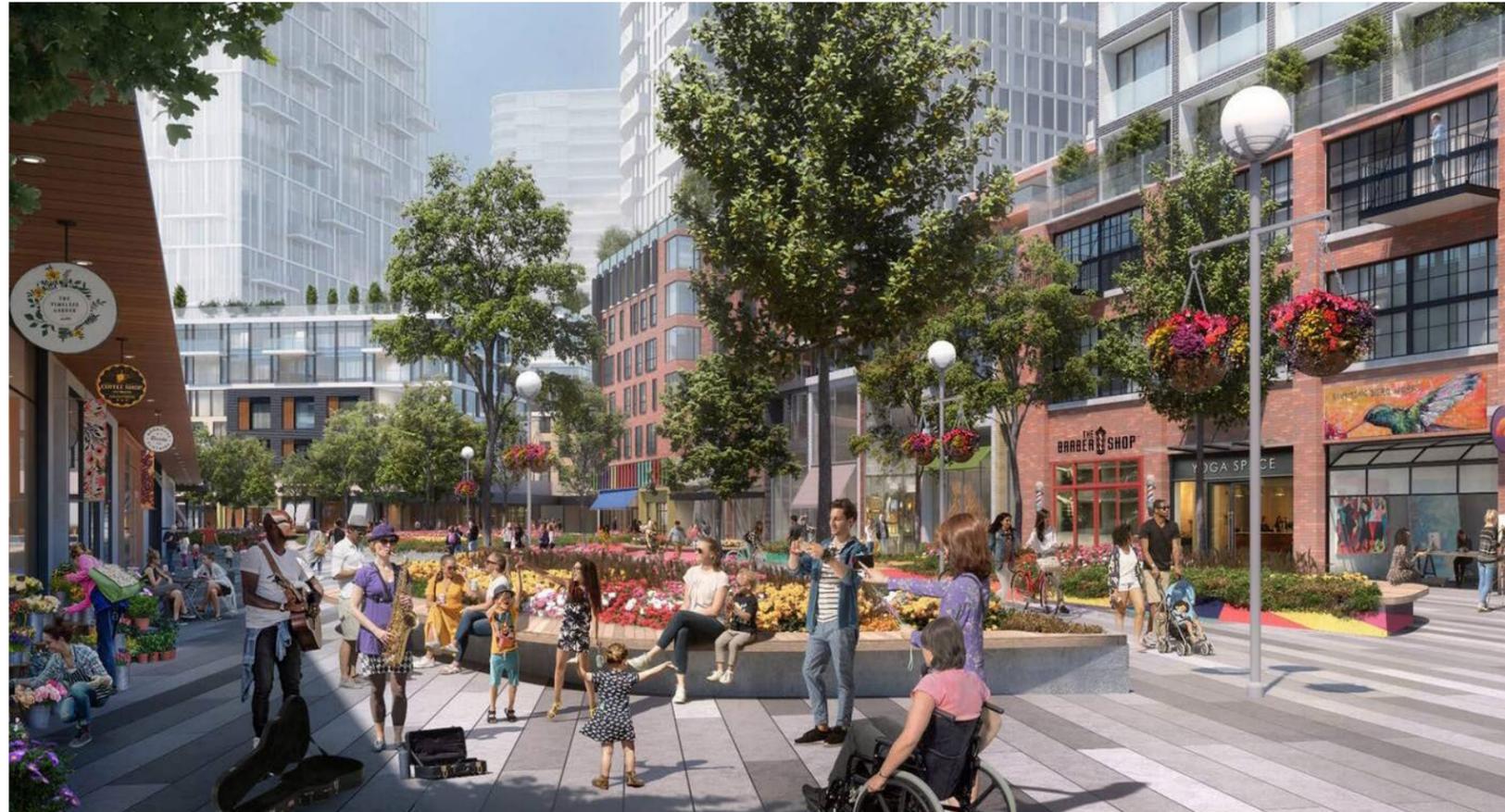


SOURCE: Fontana square, Milan



## LES AMBIANCES URBAINES

La perméabilité du secteur est un facteur essentiel pour promouvoir la mobilité active, mais aussi pour développer des occasions de socialiser et de créer un réel milieu de vie. La création d'espaces semi-publics à l'intérieur des îlots aux abords des voies piétonnes permet l'aménagement d'espaces transitoires qui favorisent les échanges, l'appropriation du lieu et le sentiment d'appartenance au secteur. Ces espaces proposent un aménagement urbain et paysager qui génère des ambiances urbaines agréables, invitantes et sécuritaires pour le piéton.



SOURCE: Scarborough Junction, Toronto

**PROPOSITION**

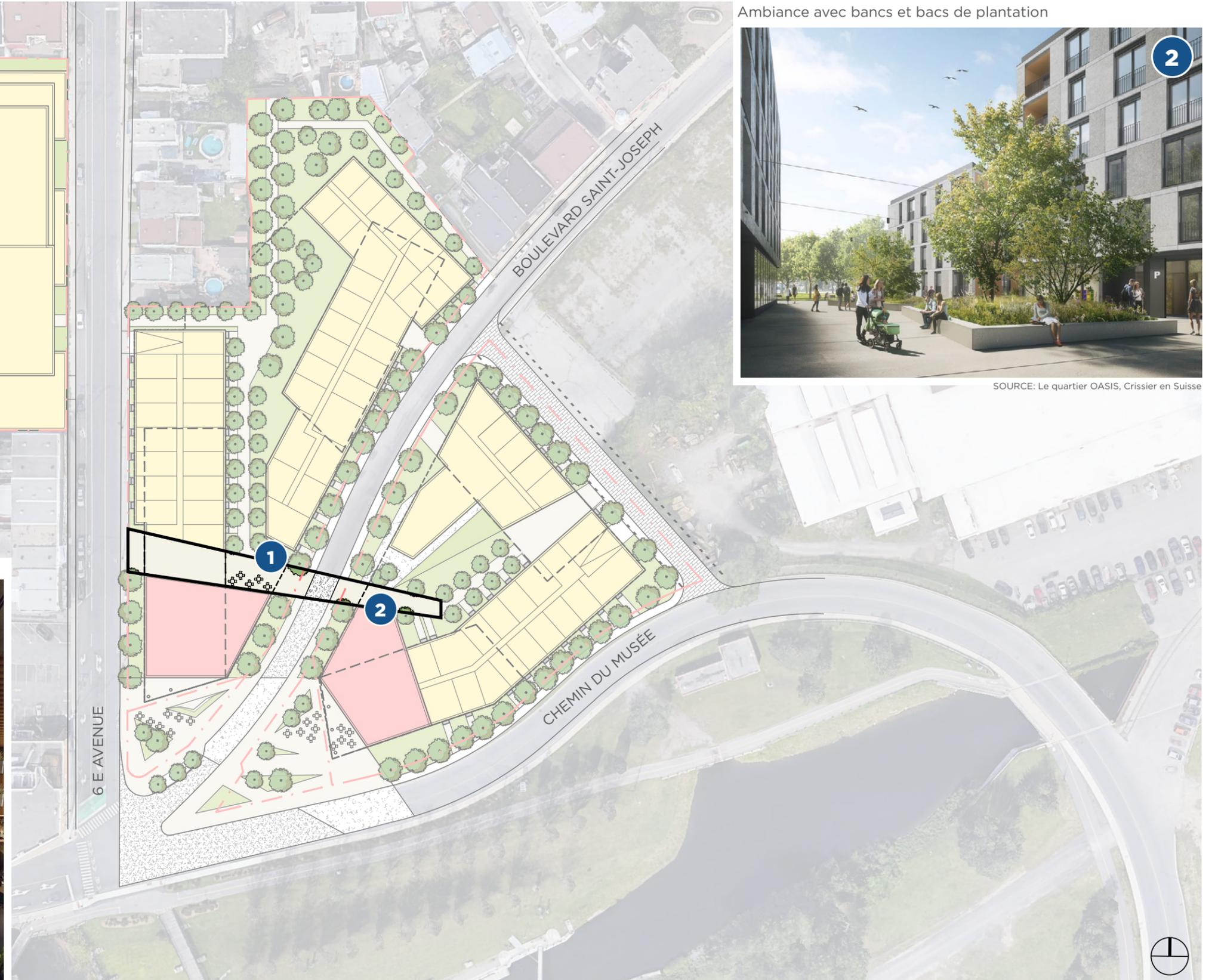
PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE | **LES AMBIANCES URBAINES**



Ambiance des espaces transitoires



SOURCE: La Fabrica, Santiago au Chili



Ambiance avec bancs et bacs de plantation

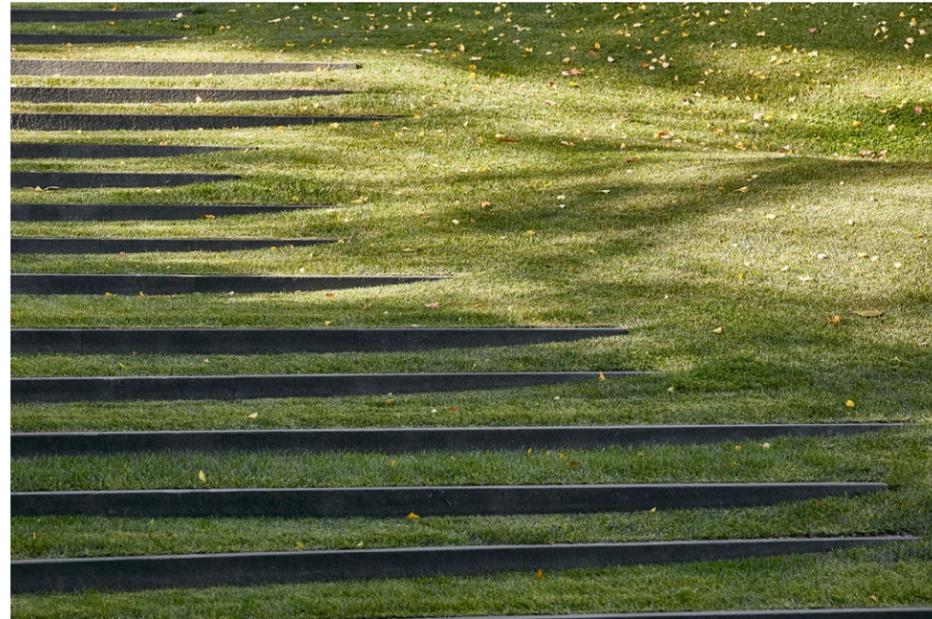


SOURCE: Le quartier OASIS, Crissier en Suisse

## LA PERMÉABILITÉ DU SECTEUR

L'accès à ces espaces est optimisé par la création de parcours piétons connectés entre eux à l'intérieur du secteur. Ces liens assurent une grande perméabilité du secteur en traversant les îlots et leurs bâtiments de façon à intégrer le seuil sud-ouest aux quartiers voisins et au reste du futur écoquartier. En effet, les liens proposés permettent de connecter le seuil sud-ouest jusqu'à la future place des Antennes et de prolonger les intentions exposées par le projet de PPU de soutenir cet important axe de mobilité active jusqu'au seuil sud-ouest comparativement au plan d'ensemble du projet de PPU qui n'offre pas cette connexion. L'implantation de ces liens se veut efficace en les intégrant aux projets immobiliers et dans les cours intérieures, en connectant ces liens entre eux et en assurant une continuité avec ceux des secteurs voisins projetés par le projet de PPU.

L'aménagement de ces liens permet également une transition douce entre l'espace minéral et végétal où l'aménagement de surfaces végétales



longeant ces liens est bonifié, faisant ainsi place à la création de parcs et espaces verts réduisant grandement l'effet d'îlot de chaleur. Bien que ces espaces créés soient sur des terrains privés, leur occupation se veut publique et ouverte à tous les habitants actuels et futurs, ainsi qu'aux personnes qui fréquenteront le secteur.



**PROPOSITION**

**PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE | LA PERMÉABILITÉ DU SECTEUR**



Liens actifs



SOURCE: Le district de Boulogne Billancourt, Paris

Ambiance cour arrière



SOURCE: intentions urbaines, Saint-Nazaire en France

## PROPOSITION

### LA VOIE PARTAGÉE

Nous appuyons la volonté d'aménager une voie partagée à l'est du secteur, reliant le boulevard Saint-Joseph au chemin du Musée, comme le présente le plan d'ensemble du projet de PPU. Ceci étant dit, nous proposons de décaler légèrement son implantation vers l'est, comparativement à ce que montre le plan d'ensemble, de façon à ce qu'elle se retrouve à cheval sur deux terrains privés.

Ce futur axe nous apparaît nécessaire pour fluidifier et bonifier la circulation dans le secteur. Les accès aux stationnements intérieurs des bâtiments localisés de part et d'autre de cette voie partagée pourront se faire via cet axe, afin d'éviter d'engorger le boulevard Saint-Joseph et de créer des accès via le chemin du Musée. De plus, cet axe permettra de fournir une desserte en infrastructure souterraine aux bâtiments qui la borde sur ses deux côtés. Pour ainsi dire, cette voie partagée serait bénéfique pour les deux propriétés sur lesquelles elle s'implante.



SOURCE: Portland South Waterfront

**PROPOSITION**

PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE | LA VOIE PARTAGÉE



**PROPOSITION**

PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE | LOT 1 ET LOT 2



**PROPOSITION**

PLAN DE TOIT | LOT 1 ET LOT 2



**SOMMAIRE STATISTIQUES**

---

SUPERFICIE TOTALE DES LOTS 1 ET 2:	13 511.1 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE POUR LA PLACE PUBLIQUE: 798.8 M <sup>2</sup>	SOIT 5.9 % DE LA SUPERFICIE DES LOTS 1 ET 2.

---

**LOT 1**

SUPERFICIE DU LOT:	5 337.8 M <sup>2</sup>
COS:	5.0
TAUX D'IMPLANTATION:	54.9 %

---

**LOT 2**

SUPERFICIE DU LOT:	7 374.4 M <sup>2</sup>
COS:	4.0
TAUX D'IMPLANTATION:	53.8 %

## LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DU PPU

La présence de deux sites vacants aux abords de la 6<sup>e</sup> Avenue, contigus à la limite du seuil sud-ouest et du projet de PPU, se présente comme une belle occasion d'intégrer cet espace au périmètre du projet de PPU. C'est ce que nous proposons dans ce concept en appliquant les mêmes balises et objectifs du seuil sud-ouest à ce site. Nous voyons ici l'opportunité d'implanter des logements sociaux afin d'accroître l'offre en logement locatif et soutenir une mixité sociale déjà présente à Lachine tout en atteignant l'objectif principal du règlement sur les métropoles mixtes qui est de préserver la mixité des quartiers et favoriser l'accès à un logement convenable pour toutes et tous.

Le plan d'ensemble présenté par le projet de PPU projette l'implantation d'un bâti de type « plex » qui ne permet pas la création de logements sociaux. Notre proposition offre un bâti plus dense et adéquat à l'aménagement de ce type de logement. En effet, la conception de ce bâtiment tient compte de tous les critères à respecter

pour pouvoir accueillir des logements sociaux de sorte que l'immeuble proposé en structure de béton présente une superficie minimale de 4500 m<sup>2</sup>.

Ce dernier encadre la 6<sup>e</sup> Avenue et s'aligne avec les bâtiments voisins. Comme pour le seuil sud-ouest, son intégration avec son environnement immédiat est importante. C'est la raison pour laquelle nous proposons, ici aussi, un jeu dans les hauteurs où les sections du bâtiment donnant sur la rue et juxtaposées aux bâtiments voisins présentent des hauteurs de deux étages. La partie centrale du bâtiment affiche une hauteur plus élevée de 6 étages.

Cette variation des hauteurs assure une bonne intégration du bâtiment et bonifie l'expérience piétonne au rez-de-chaussée par la présence de retraits dans la partie la plus haute du bâtiment par rapport à la rue, l'aménagement paysager et la création de liens actifs qui permettent de connecter le site avec le reste du territoire du projet de PPU.

Intégrer cet espace au projet de PPU est l'opportunité d'encadrer son réaménagement et de pousser plus loin la vision d'écoquartier du projet de PPU.

**DÉVELOPPEMENT ATELIER AP INC. EST FIER D'ANNONCER SON PARTENARIAT AVEC BÂTIR SON QUARTIER QUI DÉSIRE CRÉER UNE OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL SUR LE SITE DE LA 6<sup>E</sup> AVENUE**

**DÉVELOPPEMENT  
ATELIER AP INC.**



# PROPOSITION

PLAN DE TOIT | PARTIE LOT SOCIAL



STATISTIQUES	
SUPERFICIE DU LOT:	2 667 M <sup>2</sup>
COS:	3.36
TAUX D'IMPLANTATION:	70 %



## COMPARAISON AVEC LE PLAN D'ENSEMBLE DU PPU

La comparaison entre notre proposition et le plan d'ensemble du projet de PPU expose les potentielles améliorations que nous y avons relevées. La présente proposition traite de ces améliorations et met en valeur un aménagement qui démontre une meilleure intégration des balises d'aménagement, afin d'initier la création d'une entrée de quartier exemplaire et en parfaite adéquation avec la vision du projet de PPU.

### 1 SITE À INTÉGRER PPU

Comme mentionné précédemment, intégrer ces sites vacants au projet de PPU se présente comme une opportunité d'encadrer leur aménagement en appliquant les mêmes objectifs que ceux du seuil sud-ouest et, par le fait même, d'étendre la vision d'écoquartier du projet de PPU. Qui plus est, le plan d'ensemble du projet de PPU présente l'implantation de « plex » sur ces sites, ce qui démontre qu'une réflexion relativement à leur développement a été amorcée. Intégrer ces terrains au projet de PPU finaliserait cette réflexion.

### 2 FORME DU BÂTI COMPLEXE

La forme triangulaire proposée du bâti dans le plan d'ensemble du projet de PPU rend son développement difficile. La forme actuelle en triangle de l'îlot apporte déjà une certaine complexité et amplifier cette situation avec un bâti également triangulaire ne permet pas un développement optimal. La superficie totale du bâtiment ne peut être utilisée pour l'aménagement de logements. Sur le plan d'ensemble, la superficie destinée à accueillir des logements est assez restreinte, ce qui fait que peu de logements peuvent être aménagés par étage (environ 4 à 5 logements seulement par niveau). Cette situation ne permet donc pas d'utiliser le plein potentiel du site et pourrait créer des enjeux quant à la rentabilité des projets immobiliers. De

plus, toute la question de l'aménagement des stationnements intérieurs avec cette forme de bâti complexifie grandement la tâche. Afin d'éviter de faire face à ce cas de figure, nous proposons un bâti rectangulaire qui s'étend sur tout le long de la 6<sup>e</sup> Avenue. Cette implantation permet de dégager plus de surface au sol pour la place publique, mais également pour l'aménagement d'espace semi-public à l'intérieur de l'îlot tout en facilitant l'aménagement de logements aux étages supérieurs.

### 3 DÉFINITION DE LA PLACE PUBLIQUE

La place publique occupe un espace sur lequel très peu de détails sont fournis par le plan d'ensemble. Ce manque de définition ne permet pas de visualiser son occupation, ni son étendue sur le boulevard Saint-Joseph et son lien avec le canal de Lachine. Dans notre proposition, nous avons défini cet espace public de sorte que sa prestance et son rôle dans la dynamique du secteur ressortent au premier coup d'oeil.

### 4 DÉFINITION DU CŒUR DE L'ÎLOT

Comme pour la place publique, on observe un manque de définition quant à l'occupation de ce cœur d'îlot qui représente une superficie importante. Cette situation amène une rupture entre l'espace construit et celui qui semble être destiné à accueillir des activités récréatives (parcs, espaces verts, etc.) Dans notre proposition, nous avons redéfini l'emprise de cette zone permettant ainsi d'offrir des espaces verts en plus de connecter le bâti du seuil sud-ouest aux noyaux villageois existants. De plus, ce futur espace récréatif se veut d'être à la disposition de tous les futurs usagers du secteur, et ce, même s'il est sur un terrain privé. Le fait de connecter ce cœur d'îlot à plusieurs liens piétons lui assure une bonne accessibilité tout en bonifiant la perméabilité du secteur.

### 5 POTENTIEL CONFLIT DE FAÇADE

L'implantation montrée de certains bâtiments au plan d'ensemble du projet de PPU laisse place à de potentiels conflits de façades dû à de trop grands vis-à-vis. Dans notre proposition, l'implantation des bâtiments a été pensée de sorte à éviter ces vis-à-vis avec les bâtiments voisins.

### 6 TRAITEMENT DES FAÇADES PRINCIPALES

L'une des balises d'aménagement est de prévoir un traitement de façade principale le long de la rue du Musée. Dans le plan d'ensemble du projet de PPU, le bâtiment à l'angle de la rue du Musée et de la voie partagée ne permet pas d'identifier la façade principale de la façade latérale et sa cour arrière semble donner sur la rue du Musée. Afin de répondre plus adéquatement à cette balise d'aménagement, nous proposons un bâti continu où les façades principales encadrent la rue du Musée.

### 7 BONIFICATION DES LIENS PIÉTONS

Le plan d'ensemble du projet de PPU montre plusieurs liens actifs dans la partie du secteur localisée au nord du boulevard Saint-Joseph, mais aucun dans la partie sud. Pourtant, le prolongement de ces liens dans la partie sud nous apparaît bénéfique pour assurer la perméabilité du secteur, mais aussi pour intégrer l'ensemble du seuil sud-ouest aux autres secteurs du projet de PPU. Dans notre proposition, nous venons prolonger le lien actif qui part de la place des Antennes en le faisant traverser la partie du seuil sud-ouest localisée au sud du boulevard Saint-Joseph et en le connectant à la partie du seuil sud-ouest localisée au nord du boulevard Saint-Joseph.

### 8 INTÉGRATION DES HAUTEURS

La variation entre les volumes bâtis présentée dans le plan d'ensemble du projet de PPU apparaît un peu abrupte autour du bâti de 15 étages. Environ 11,5 mètres le séparent des habitations longeant le boulevard Saint-Joseph qui semblent s'apparenter à des maisons de ville. Ce grand écart de hauteur et de volume entre les deux types de bâtiments sur une distance assez courte peut susciter un questionnement quant à l'intégration du bâtiment de 15 étages vis-à-vis des maisons de ville. La perception de cette hauteur de 15 étages risque d'être amplifiée dû à un trop grand contraste avec les maisons de ville d'une hauteur de 3/4 étages, pouvant ainsi impacter négativement la qualité du milieu de vie. Afin d'assurer le maintien d'un milieu de vie de qualité, nous avons tenu à bien intégrer les bâtiments les plus hauts en les distançant adéquatement de ceux plus bas et en équilibrant davantage les volumes sur l'ensemble du territoire du seuil sud-ouest.

**PROPOSITION**

COMPARAISON DU PROJET ET DU PLAN D'ENSEMBLE AU PPU



# VOLET RÈGLEMENTAIRE

La cadre réglementaire du secteur présenté par le PPU traduit de façon normative les intentions de développement du secteur. Si notre proposition se conforme à l'ensemble de ces normes, il y a cependant seulement deux aspects réglementaires qui nécessitent d'être modifiés afin d'accompagner notre proposition adéquatement, soit, les hauteurs dans le zone O9-T8 et le périmètre du PPU.

## LES HAUTEURS

### HAUTEURS SOUHAITÉES POUR LE SEUIL SUD-OUEST

Le premier aspect réglementaire concerne les hauteurs projetées pour le lot 2 où le maximum autorisé est de 6 étages (secteur O9-T8). Dans notre proposition, nous présentons des hauteurs maximales de 12 étages pour ce lot. Cette hauteur de 12 étages se retrouve uniquement sur le bâtiment qui borde au nord la place publique et se justifie pour marquer l'entrée de quartier, encadrer harmonieusement la place publique et densifier intelligemment le secteur afin d'assurer la création d'un véritable milieu de vie.

Si nous prenons simplement l'exemple des hauteurs qui encadrent la place publique proposées par le plan d'ensemble du projet de PPU, on remarque une grande différence de niveau avec au nord un bâtiment de 6 étages et, à l'est, un bâtiment de 15 étages, créant ainsi un grand déséquilibre. Cependant, autoriser une hauteur de 12 étages aux abords de la place publique viendrait contrer ce déséquilibre.

Qui plus est, cette hauteur offre la superficie résidentielle nécessaire pour assurer l'animation des rez-de-chaussée et le soutien des activités commerciales. Si l'on considère le gabarit et la hauteur du bâtiment actuellement proposé par le plan d'ensemble, sa superficie qui semble être destinée à une occupation résidentielle est beaucoup trop faible (4 à 5 logements sur seulement 4 niveaux) et ne permet pas de soutenir les activités du rez-de-chaussée ni d'assurer la rentabilité des projets immobiliers.

Par conséquent, étendre le secteur O9-T12 qui couvre le lot 1 et qui permet une hauteur maximale de 15 étages jusqu'au nord de la place publique

de façon à intégrer uniquement le bâtiment qui la borde permettrait d'avoir un bâti d'une hauteur de 12 étages.

Relativement au secteur O9-T12, notre analyse du projet de PPU nous a fait remarquer que celui-ci mentionne que pour ces secteurs, secteurs qui permettent les hauteurs les plus hautes, la réglementation d'urbanisme pourra se permettre d'être plus restrictive en imposant des hauteurs maximales inférieures à 15 étages. Cette précision faite par le projet de PPU visant uniquement les secteurs O9-T12 soulève quelques questionnements. Si la réglementation d'urbanisme vient restreindre dans ces secteurs les hauteurs à une hauteur inférieure à 15 étages, la pertinence de la création de ce type de secteur est à remettre en question. Sachant cela, nous jugeons primordial de rappeler l'importance de permettre dans les secteurs O9-T12 des hauteurs allant jusqu'à 15 étages au niveau du PPU mais aussi au niveau de la réglementation d'urbanisme. Ces secteurs sont situés en périphérie du projet de PPU et sont les plus propices à recevoir des hauteurs plus importantes.



SOURCE: Cascina Merlata, Milano en Italy

Pour ce qui est du reste du lot 2, nous suggérons d'augmenter la hauteur maximale à 8 étages en lui attribuant le secteur 09-T9 dans le but de mettre de l'avant son plein potentiel en optimisant sa densité. Cette nouvelle attribution assurera une meilleure harmonisation et intégration des densités sur l'ensemble du secteur, et la gradation avec les hauteurs des secteurs voisins serait, par conséquent, plus douce.

Les hauteurs et volumes exposés dans notre proposition optimisent l'espace au sol en affichant un bon équilibre entre surface bâtie et non bâtie, ce qui permet de proposer un développement affichant des taux d'implantation semblables entre les deux lots (54,9 % pour le lot 1 et de 53,8 % pour le lot 2). Cette uniformisation du taux d'implantation sur l'ensemble du site assure une densification cohérente et équilibrée du seuil sud-ouest tout en répondant plus adéquatement aux attentes du projet de PPU à l'égard de cette porte d'entrée. De plus, ces taux d'implantation équivalent à une densité moyenne et ne dépassent pas le taux maximum permis pour ces deux secteurs. Nous

nous éloignons donc du plan d'ensemble du projet de PPU qui présente un taux d'implantation faible d'environ 35 % pour le secteur 09-T8 (lot 2), dont le potentiel (rôle d'entrée de quartier, proximité avec les noyaux villageois existants, connexion avec le canal de Lachine) nous apparaît beaucoup plus propice à accueillir une densité moyenne que faible. C'est également pour cette raison que nous proposons pour le lot 2 une implantation de 53,8 % contrairement au 35 % exposé au plan d'ensemble du projet de PPU.

### **HAUTEURS SUGGÉRÉES POUR LE NOYAU VILLAGEOIS AU NORD DU SEUIL SUD-OUEST**

Notre réflexion sur les hauteurs du seuil sud-ouest s'est faite en tenant compte des milieux urbains bâtis contigus au site. Le noyau villageois présent juste au nord du seuil sud-ouest se situe dans le secteur 09-T7 qui autorise une hauteur maximale de 4 étages. Or, ce site pourrait accueillir des hauteurs allant au moins jusqu'à 6 étages. Le cadre bâti de faible qualité présent dans ce noyau villageois se détériore peu à peu, une réflexion sur son potentiel de reconstruction (partielle ou complète) est à avoir dès maintenant.

Un autre noyau villageois avec un bâti qui possède les mêmes caractéristiques que le noyau villageois au nord de notre site est présent à l'est de la Dominion Bridge. Pour ce dernier, le projet de PPU lui attribue le secteur 09-T8 (hauteur maximale 6 étages). Ce même secteur pourrait se rapporter au noyau villageois au nord du seuil sud-ouest ce qui assurerait une meilleure intégration des constructions futures avec les secteurs voisins qui autorisent tous des hauteurs maximales allant de 6 à 12 étages. Avoir une hauteur maximale d'au moins 6 étages permettrait également une meilleure utilisation du potentiel de redéveloppement qu'offre ce site par sa localisation.

## LE PÉRIMÈTRE DU PPU

Le second vise à modifier le périmètre du projet de PPU afin d’y intégrer l’espace vacant qui longe la 6<sup>e</sup> Avenue et d’y prévoir un cadre réglementaire permettant des usages qui soutiennent l’insertion de logements sociaux et des hauteurs allant jusqu’à 6 étages. Permettre jusqu’à 6 étages sur ce site nous apparaît important pour appuyer l’offre en logements sociaux. Cette hauteur s’intégrerait bien avec le bâti environnement et assurerait une transition harmonieuse entre les volumes bâtis du seuil sud-ouest et ceux bâtis du quartier existant. Nous voyons ici une véritable opportunité de soutenir le développement d’un milieu de vie pour toutes les catégories sociales et culturelles.

## PPU LACHINE-EST

### SOMMAIRE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

TAUX D’IMPLANTATION:	MAXIMUM 60%
RATIO DE STATIONNEMENT:	0.9 CASE/ UNITÉS
MARGE SUR SAINT-JOSEPH:	ENTRE 3 ET 6M

#### 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-T8:

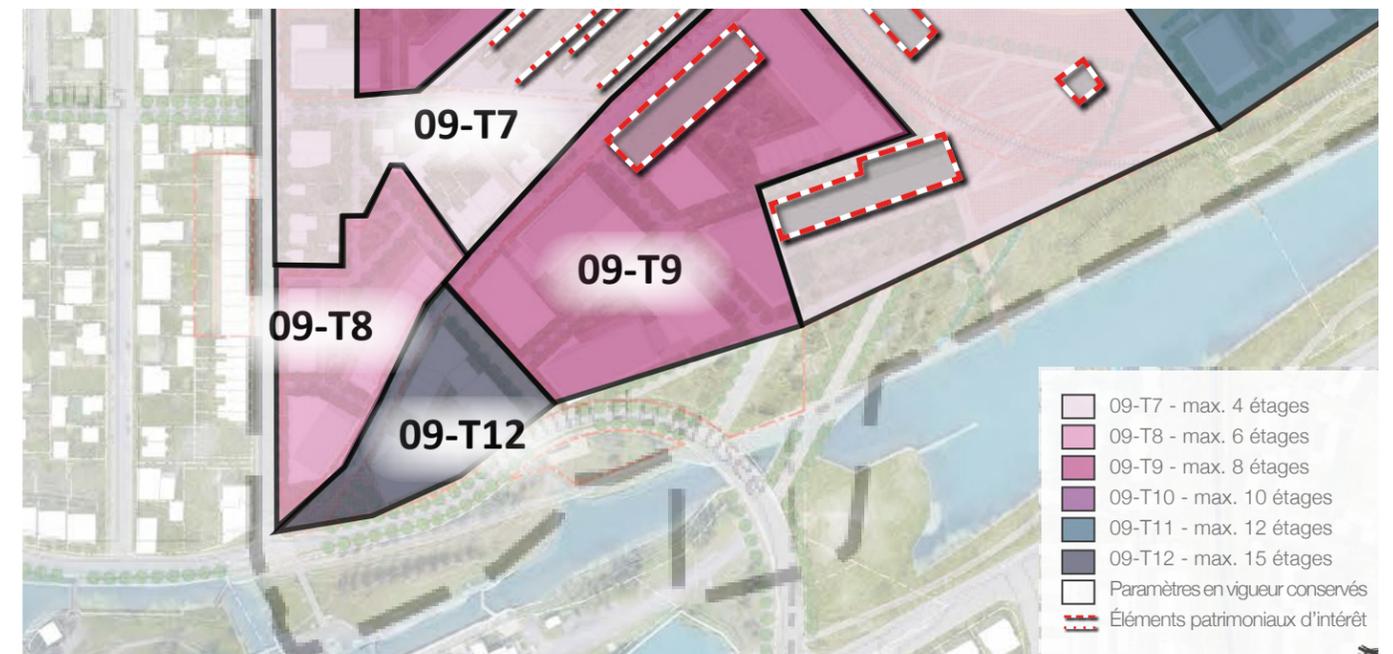
HAUTEUR MAXIMUM 6 À ÉTAGES  
COS MAXIMUM:4.0

#### 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.

#### SECTEUR 09-T12:

HAUTEUR MAXIMUM 15 À ÉTAGES  
COS MAXIMUM: 5.0





## CONCLUSION

En somme, avec cette proposition, nous tenons avant tout à fournir une alternative de développement du seuil sud-ouest qui intègre de façon optimale les multiples balises d'aménagement, afin d'appuyer la création d'un milieu de vie exemplaire, tant au niveau de son design, de son architecture et de ses ambiances urbaines qui en découlent qu'au niveau de son ouverture, accessibilité et intégrité.

Cette proposition ne nécessite que deux ajustements réglementaires à apporter au projet de PPU, soit la modification du périmètre du PPU pour inclure les terrains vacants à l'ouest de la 6<sup>e</sup> Avenue et y permettre l'implantation de logements sociaux, et l'augmentation de la hauteur maximale permise sur le lot 2 à 12 étages pour le bâtiment qui encadre la place publique et à 8 étages sur le reste du lot. Ces changements restent minimes si on les compare à l'ensemble des aménagements que nous proposons pour le

seuil sud-ouest et aux bénéfices qui pourront en être tirés (alignement avec les volontés de la ville centre en matière d'ajout de logements sociaux, animation des espaces publics, meilleur soutien des activités commerciales, etc.). Néanmoins, ces deux modifications du volet réglementaire du projet de PPU nous apparaissent primordiales pour assurer un développement en parfaite symbiose avec la vision du projet de PPU et ses objectifs et balises d'aménagement qui en découlent pour le seuil sud-ouest.

Enfin, nous tenons nouvellement à saluer la qualité du projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est et la majorité des orientations qui y sont présentées. La proposition que nous partageons permettrait à l'arrondissement de bonifier son plan d'ensemble pour le seuil sud-ouest du projet de PPU pour ainsi soutenir davantage le rayonnement de ce futur écoquartier, qui au regard du projet de PPU, a toutes les chances de devenir un écoquartier emblématique à l'échelle nationale.





BC2



DÉVELOPPEMENT  
ATELIER AP INC.