

Tribal Partners Inc.  
**300, de la Berge-du-Canal, arr. Lachine & Sud-Ouest**

Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 :  
Mémoire déposé à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

19 septembre 2024

## 1. TRIBAL PARTNERS INC.

### 1.1. L'objectif du mémoire

Ce mémoire a pour intention de mettre en perspective quelques composantes du PUM 2050 en lien avec le potentiel de redéveloppement du 300, rue de la Berge-du-Canal (« 300 BCD »), localisé à la fois dans l'arrondissement de Lachine et du Sud-Ouest. Dans ce but, certaines recommandations sont présentées dans ce mémoire et visent la bonification des paramètres préconisés pour le secteur, sous quatre thèmes distincts : 2.1 Secteurs d'opportunités, 2.2 Stationnement, 2.3 Patrimoine et 2.4 Résilience environnementale.

Il est fondamental de noter que d'importants investissements ont déjà été réalisés afin de permettre le redéveloppement de cette propriété, dans un esprit collaboratif et soucieux des enjeux d'aujourd'hui.

### 1.2. L'entreprise

Tribal Partners Inc. (« Tribal ») est un promoteur et gestionnaire immobilier créateur de projets industriels, de bureaux et à vocation mixte à travers le Canada. Mettre de l'avant et dénicher le potentiel non réalisé et exceptionnel de propriétés est la marque de commerce de Tribal. L'équipe expérimentée et réputée recherche et poursuit les plus hauts critères de qualité et d'excellence afin de concrétiser des opportunités immobilières exemplaires qui répondent aux valeurs et objectifs de croissance de Tribal et de l'industrie.

Le fondement du succès continu de Tribal est l'approche collaborative des affaires, qui consiste à assurer une transparence totale avec les différentes parties prenantes du projet ainsi qu'à mettre en œuvre des stratégies de développement intelligentes et adaptées au milieu d'insertion. Pour ce faire, Tribal gère tous les aspects des projets complexes, petits ou grands, du début à la fin, y compris la constitution et la gestion d'une équipe de projet talentueuse. Cette méthode permet de développer une sensibilité fine aux particularités d'un projet et de mettre en lumière les opportunités spécifiques de chaque propriété.

#### Projets réalisés ou en cours



**Dixie-Mayfield**  
Développement d'un terrain industriel de 1.9M m<sup>2</sup>/  
20M pi<sup>2</sup>  
Futur complexe industriel dédié à la logistique et  
distribution  
Caledon, ON



**Meadowvale Commerce Park**  
32 515m<sup>2</sup>/ 350 000pi<sup>2</sup> d'espaces industriels en  
développement  
Mississauga, ON



**FedEx Commissioners Street**  
Complexe industriel de 7 432m<sup>2</sup>/80 000pi<sup>2</sup>  
Construit en 2015 sur 2 hectares de terrain  
Toronto, ON



**Whirpool Canada**  
Centre de distribution d'environ 37 161m<sup>2</sup>/  
400 000pi<sup>2</sup>  
Certifié LEED argent  
Calgary, AB

### 1.3. Site à l'étude

Le 300, rue de la Berge-du-Canal est localisé entre le canal de Lachine et la rue Notre-Dame, à l'est de l'avenue Saint-Pierre dans l'arrondissement de Lachine et à l'ouest du boulevard Angrignon dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Ce site industriel s'étend sur plus de 2 km et possède un potentiel de redéveloppement immense, mais implique un processus de décontamination.



### 1.4. Le projet 300 BDC

Ce projet de développement s'inscrit dans une démarche ambitieuse visant à repenser et revitaliser le site en s'appuyant sur des éléments clés du passé, tel que rebâtir un pôle d'emploi pérenne et porteur pour la Ville. La création d'un pôle d'emploi spécialisé dans le transbordement et la logistique contribuera à la réalisation de la vision de renouvellement du projet « Canal de Lachine 4.0 » tout en intégrant à même les choix d'aménagement les objectifs portés par cette planification de développement économique. Les intentions primaires guidant les réflexions de mise œuvre de la revitalisation de la propriété s'appuient sur une volonté de :

- Consolider la vocation industrielle du secteur par la création d'un pôle d'innovation, générateur d'emplois puisant sa force des atouts et caractéristiques particulières du milieu d'insertion ainsi que de son positionnement dans la métropole;
- Mettre sur pied un projet de redéveloppement répondant aux normes d'aujourd'hui en matière de construction, de santé, de sécurité et de résilience tout en étant porteur de l'histoire industrielle qui a forgé ce lieu particulier et les abords du canal de Lachine;

- Bâtir un milieu de vie offrant aux employés un environnement de travail sain, accessible par les transports en commun et localisé à proximité de parcs tels que les abords du canal de Lachine et le futur parc-nature dans la cour Turcot.

En plus des gains environnementaux visés par la proposition de redéveloppement, ce pôle d'emplois génère environ 600 emplois pendant la période de développement et de construction. À terme, il est estimé que plus de 1 500 emplois occuperont ce territoire industriel revitalisé.

Le projet se positionne ainsi comme un catalyseur de progrès et de bonifications majeurs pour le territoire et la vitalité économique, allant de la décontamination du sol à la création d'espaces verts, en passant par l'amélioration de la mobilité et des conditions de travail, sans oublier la consolidation d'un pôle d'emplois, le tout dans la perpétuation de l'histoire du lieu.

## 2. LE PROJET DU PUM 2050

Tribal tient à souligner positivement la vision du projet de PUM 2050 et la majeure partie des paramètres introduits spécifiquement applicables pour le site. Le 300 BCD se trouve dans une affectation « Activités Économiques », ce qui respecte la vocation actuelle et future du site. Tribal est en accord avec la nomination du site, faisant partie du territoire du *Canal de Lachine 4.0*, comme *Zone d'Innovation Métropolitaine (ZIM)* ainsi que comme secteur d'opportunité. Le projet est en adéquation avec la vision de revitalisation du secteur, en plus de respecter les objectifs et critères reliés à tous les projets majeurs localisés dans un ensemble patrimonial industriel<sup>1</sup>. En somme, le projet de redéveloppement du 300 BCD s'arrime bien avec les orientations du PUM 2050. Le contraire aurait été étonnant, puisque le projet fait l'objet d'une collaboration avec l'arrondissement de Lachine.

### 2.1. Zones économiques prioritaires – Zones d'innovation métropolitaines - Secteurs d'opportunités

#### Proposition introduite dans le projet de PUM

Au chapitre 2, il est démontré que le site fait partie d'une des 4 zones d'innovation métropolitaine (ZIM) de la Ville et défini à ce titre comme secteur économique prioritaire. La ZIM *Canal de Lachine 4.0* est identifiée, au chapitre 4, comme secteur d'opportunité d'échelle d'impact métropolitaine, mais à planifier et non priorisé.

#### Enjeux

Le dédoublement des désignations complexifie la compréhension de la vision du site, en plus de ne pas être détaillées et précisées exactement de la même manière selon la désignation.

De plus, dans le chapitre 4, p. 121, le tableau caractéristique du secteur *Canal de Lachine 4.0* indique que celui-ci est « à planifier » et « non priorisé ». Pourtant, le *Canal de Lachine 4.0* fut lancé au printemps 2023 et possède une vision et des objectifs déjà établis et appliqués. Le PUM indique que « à planifier » signifie : *lorsque le secteur pourrait faire l'objet d'une planification détaillée ou de la mise à jour d'une planification déjà réalisée, et ce, quel que soit l'outil envisagé ou retenu.*

Nous comprenons mal la non-priorisation du secteur d'opportunité alors qu'il fait partie des secteurs économiques prioritaires au chapitre 2 et qu'il répond aux paramètres déterminant qu'un secteur est priorisé. De plus dans la grande zone géographique Grand Sud-Ouest, il n'y a que 2 secteurs priorisés alors que dans chacune des autres grandes zones géographiques il y en a entre 5 et 7.

Le projet du 300 BCD implique des investissements majeurs, entre autres pour la décontamination du site de plus de 23 hectares. D'un site sous-utilisé, le 300 BCD deviendra un pôle d'emplois axé sur la logistique et le transbordement, dont un estimé de création de plus de 1 500 emplois.

#### Recommandation

- Identifier le secteur d'opportunité le *Canal de Lachine 4.0* comme étant priorisé.

---

<sup>1</sup> Document complémentaire, DC 7.7.2

## 2.2. Stationnement

### Proposition introduite dans le projet de PUM

Pour les usages industriels :

- Ratio minimal de 0,9 case par 200 m<sup>2</sup> de superficie de plancher
- Ratio maximal de 1 case par 100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher

### Enjeux

Les paramètres encadrant les nouveaux ratios de stationnement viennent strictement imposer des ratios trop bas pour les besoins actuels. En effet, des usages industriels de logistiques ou de distribution demandent un ratio plus élevé de case que le maximum défini de 1 case / 100 m<sup>2</sup> pour ses employés. Le site en particulier présente une desserte en transport en commun faible, inefficace et peu sécuritaire, qui ne peut pallier à un faible ratio de stationnement. De plus, selon les cartes du futur réseau de transport en commun projeté, il n'est pas possible de déterminer où seront les arrêts de la ligne de tramway dessinée. Les cartes du PUM ne semblent pas concorder avec les scénarios présentés du Projet structurant du Grand Sud-Ouest.

### Recommandation

- Modifier le ratio maximal autorisé pour les usages industriels pour permettre jusqu'à 1 case par 75 m<sup>2</sup> de superficie de plancher.
- Assurer une future desserte en transport en commun supérieure et sécuritaire pour le site, qui créera plus de 1 500 emplois.

## 2.3. Résilience Environnementale

### Proposition

Cible 9.1 – En 2040, 100 % des opérations dans les bâtiments sont décarbonées.

### Enjeux

Manque de précision sur la cible.

### Recommandation

- Lors de la séance publique du 5 septembre 2024, il a été précisé que les « opérations » se traduisaient par l'alimentation énergétique des bâtiments. Inclure cette précision à la cible dans le PUM.