

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



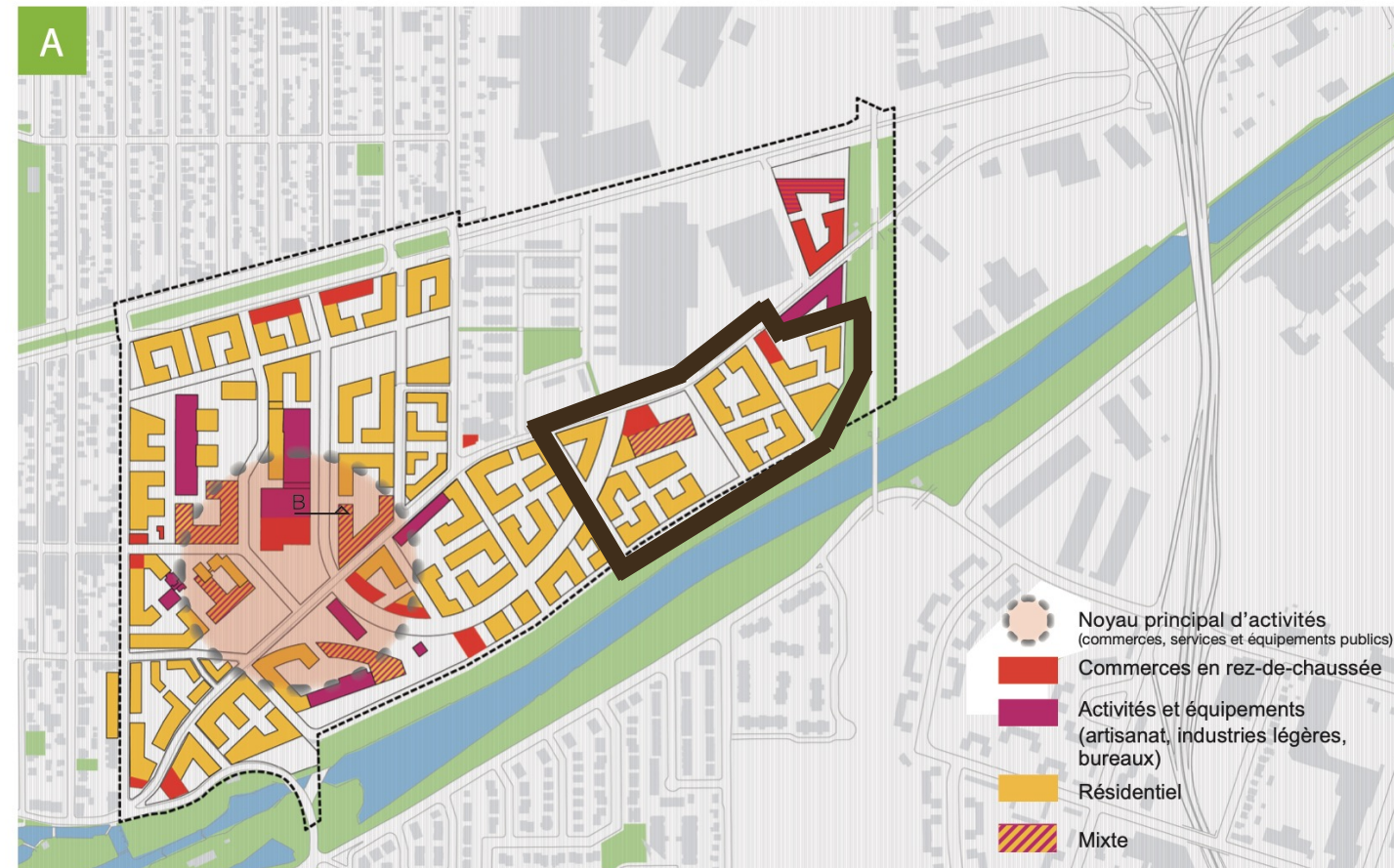
007152360

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.

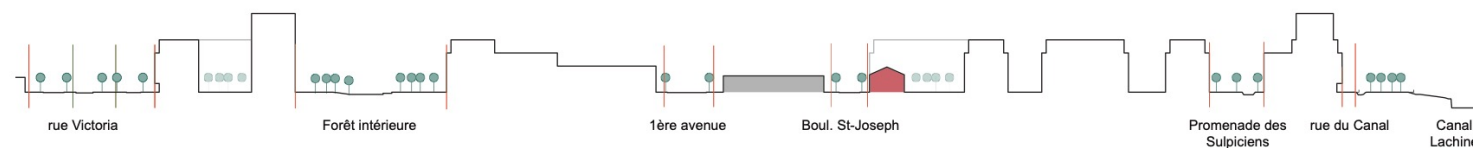
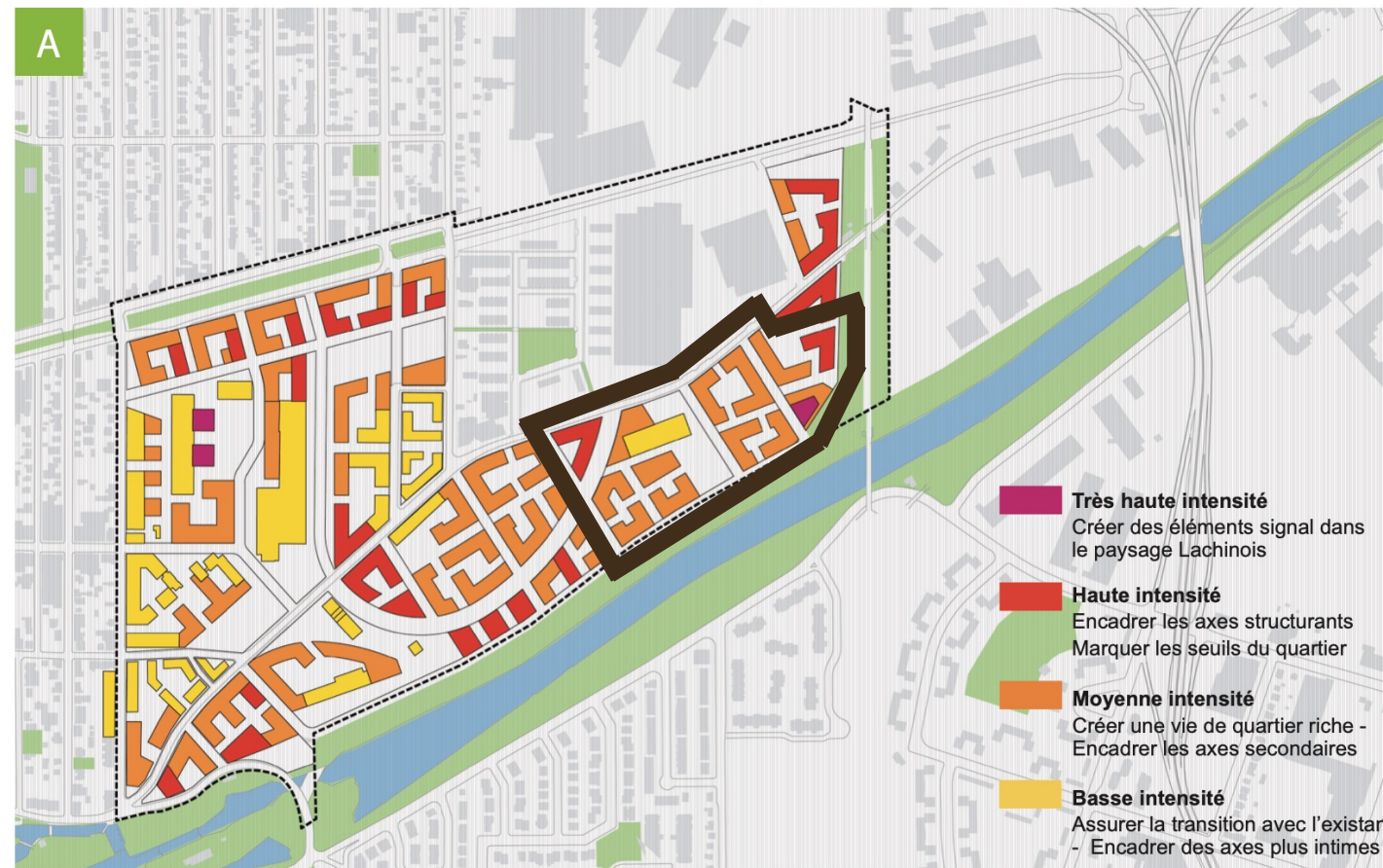
A – Plan des catégories d'usages potentiels B – Coupe schématique du lien boisé, exprimant la mixité verticale des usages



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.

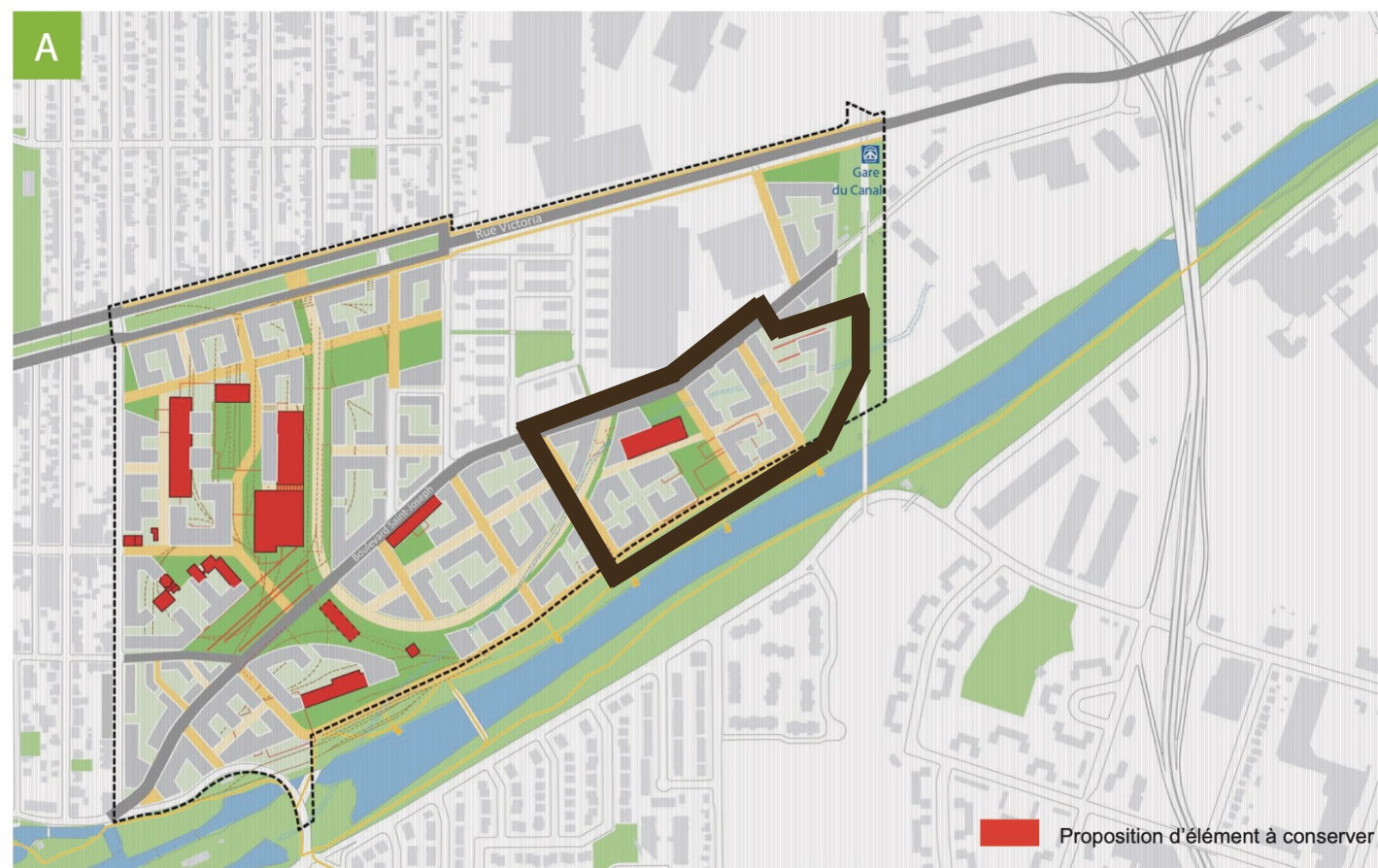
A – Plan d'intensité de construction B – Coupe schématique des gabarits construits



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

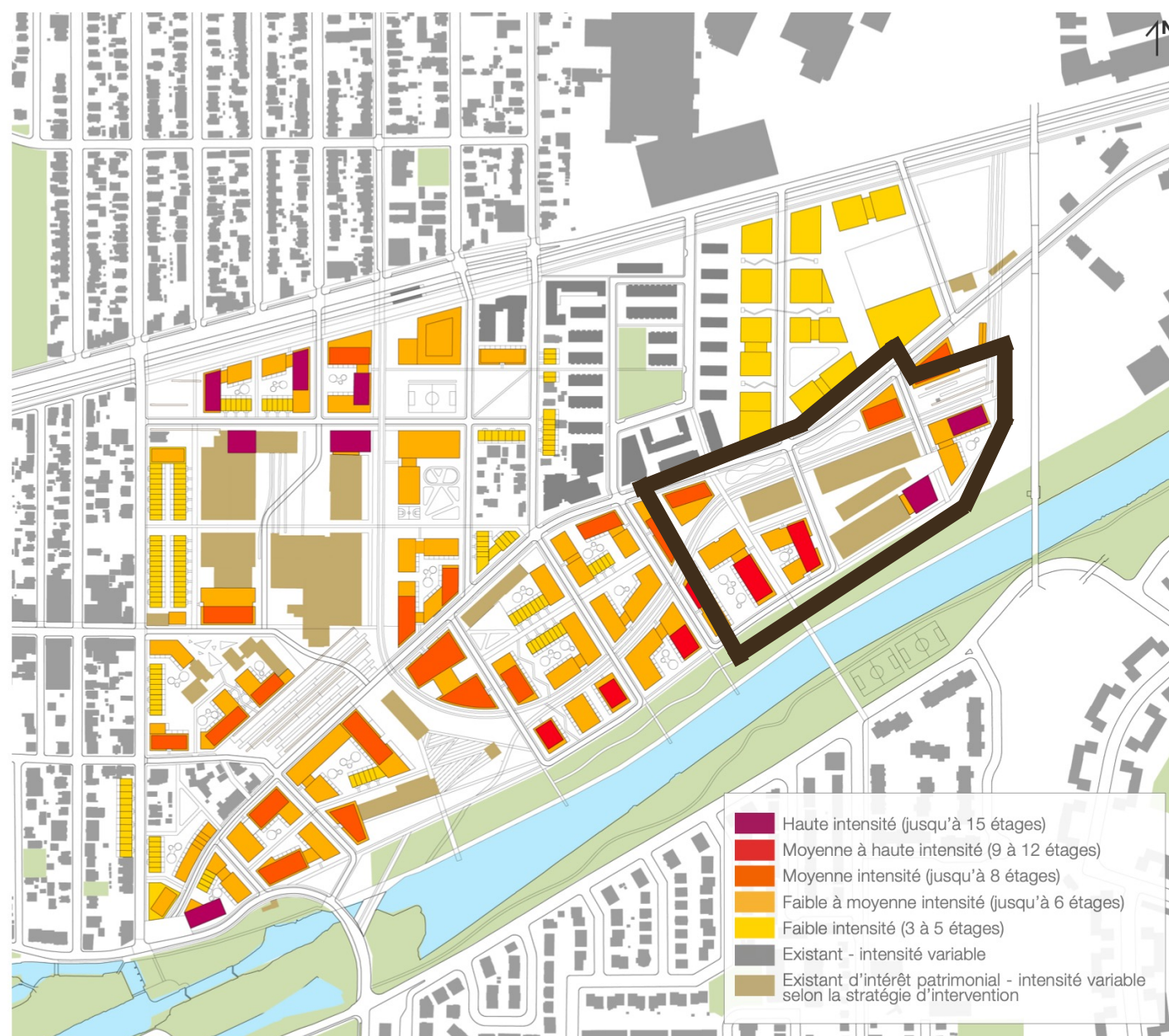
L'écoquartier Lachine-Est est à la fois un milieu de vie qui accueille une diversité de ménages en offrant des logements, des espaces de loisir, des commerces et des services qui répondent à leurs besoins et un lieu de destination qui offre des emplois à la communauté élargie. Il propose une mixité d'usages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



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 :

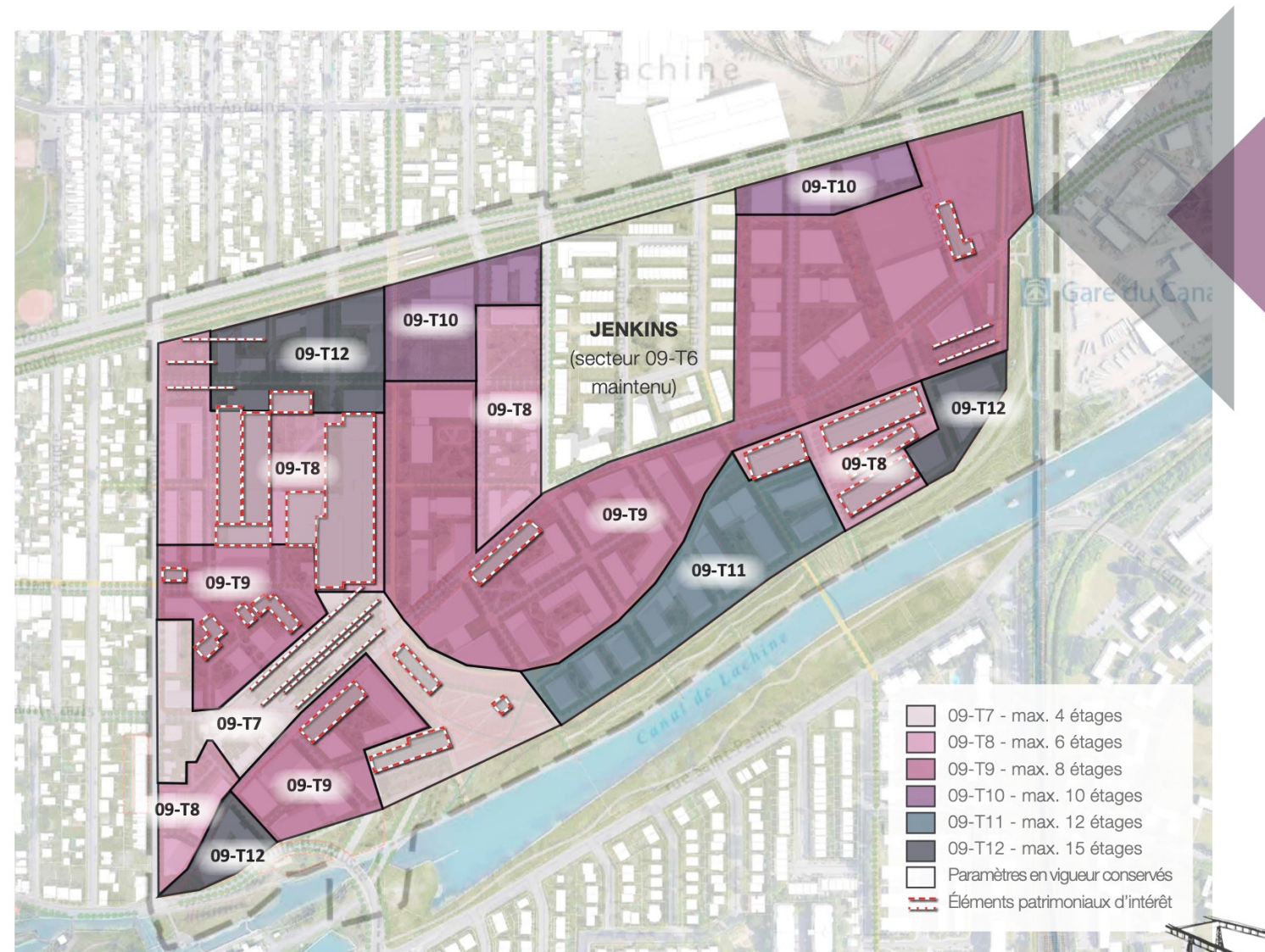
bâti de deux à dix étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen;
C.O.S. minimal : 1,5;
C.O.S. maximal : 5,0.

Secteur 09-T11 :

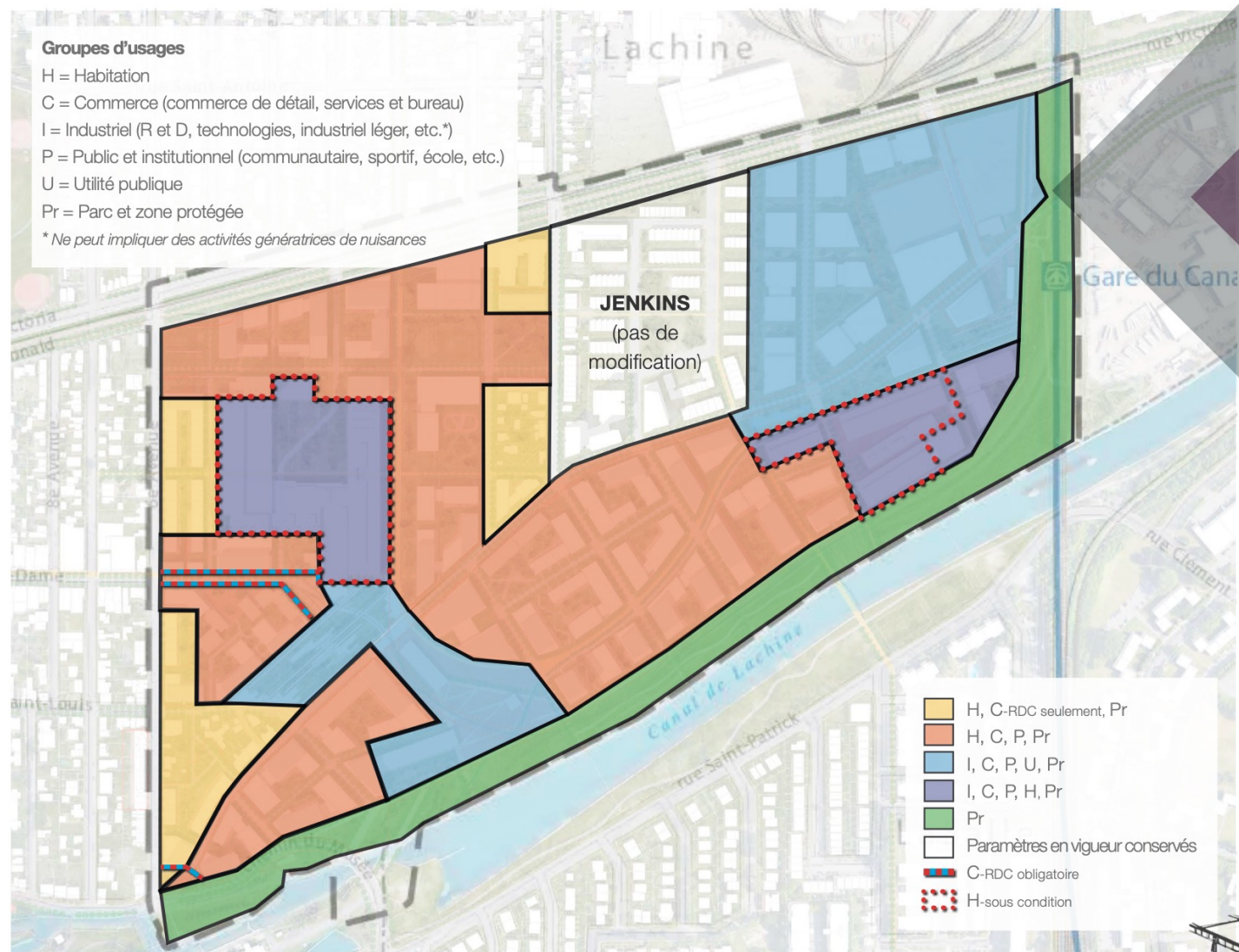
bâti de deux à douze étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen;
C.O.S. minimal : 1,5;
C.O.S. maximal : 5,0.

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

