



**HÉRITAGE**  
MONTRÉAL

L'avenir en héritage  
A heritage for the future

**Consultations de l'Office de consultation publique de Montréal sur  
le PPU de l'écoquartier Lachine-Est**

Commentaire d'Héritage Montréal  
Remis à l'Office de consultations publiques de Montréal  
mai 2022

1. **Présentation d'Héritage Montréal**
2. **Introduction**
3. **Commentaires sur le PPU de l'écoquartier Lachine-Est**
4. **Remerciements**



## 1. Présentation de l'organisme

Héritage Montréal (HM) est un organisme indépendant non partisan créé pour « Promouvoir et encourager la protection de l'héritage historique, architectural, naturel et culturel des collectivités de la province de Québec » (Lettres patentes, 15 octobre 1975). Il accomplit cette mission par une œuvre éducative auprès de la population, des propriétaires et des détenteurs de patrimoine ainsi qu'auprès des professionnels et des décideurs publics ou privés. Il contribue aux réflexions, aux consultations, aux démarches ou aux projets qui touchent au patrimoine construit, paysager, mémoriel, archéologique ou naturel, à sa protection, à sa mise en valeur et à son enrichissement.

En ce qui a trait au secteur de Lachine-Est, notez que l'intérêt d'Héritage Montréal pour le patrimoine industriel et plus particulièrement l'enjeu de sa reconversion remonte aux années 1980.

Parmi les actions d'Héritage Montréal, on notera les suivantes :

- Co-organisation d'un 1<sup>er</sup> colloque international à Montréal (1983) et expositions sur les *waterfronts* et la réaffectation des bâtiments industriels ;
- Demandes de citation et de constitution d'un arrondissement historique pour le secteur des écluses Saint-Gabriel ;
- Participation à la publication Canal de Lachine – Paysage industriel, du CCA ;
- Participation à la Table de concertation du canal de Lachine ;
- Participation aux travaux de la CMM sur les ensembles patrimoniaux pour le PMAD ;
- Opérations de sauvegarde (Redpath, pont noir de Saint-Ambroise / Saint-Augustin, Silo 5, pinte de lait, affiche Farine Five Roses...) ;
- Participation au groupe de travail ayant formulé l'énoncé d'intérêt patrimonial de l'ancienne brasserie Molson ;
- Participation à la consultation de l'OCPM sur *l'avenir de Lachine-Est* ;
- Participation à la *Consultation sur les ensembles industriels d'intérêt patrimonial* de la Ville de Montréal ;
- Réalisation et diffusion d'une [vidéo](#) dans laquelle Philémon Gravel, membre du comité Patrimoine et aménagement d'Héritage Montréal et cofondateur de l'OBNL Entremise, explique les enjeux patrimoniaux et les occasions à saisir pour la requalification du site ;
- Participation aux démarches de consultation de Concert'Action Lachine ;
- Plateforme HMtl / Memento ;
- Les [résolutions](#) de l'assemblée générale d'Héritage Montréal et notamment,
  - Résolution (2021-04) sur les fiducies et les stratégies transitoires pour les bâtiments et les ensembles patrimoniaux ;
  - Résolution (2019-01) sur la planification urbaine ;



- Résolution (2018-02) sur l'ensemble historique de la brasserie Molson et les complexes industriels patrimoniaux ;
- Résolution (2010-03) sur le développement des abords du canal Lachine (voir en annexe).

Héritage Montréal s'est donné un cadre de références et d'orientations sur la mise en valeur du patrimoine dans le cadre d'un développement urbain et social qui ne répond pas qu'à des intérêts particuliers. Ainsi, son assemblée générale a adopté des résolutions endossant la Déclaration québécoise du patrimoine, enjoignant aux autorités de procéder aux réformes longtemps promises et ratifiant les définitions et principes de développement qui servent l'organisme dans son évaluation de tout projet.

Sur le plan du patrimoine, Héritage Montréal se préoccupe principalement de celui qui participe à la dimension humaine et culturelle de l'espace urbain vivant – édifices remarquables ou modestes, monuments d'art ou de génie civil, vestiges de toutes époques, quartiers, ensembles comme le Vieux-Montréal, le canal de Lachine, le mont Royal, le boulevard Saint-Laurent ou l'archipel. Au plan du développement, l'organisme vise à ce que chaque projet cherche à contribuer au plaisir des usagers actuels et au patrimoine dont la génération suivante, dans 25 ans, sera fière. Ensemble, ils forment le tableau suivant qui sert de base au présent commentaire.

Les <b>5 dimensions patrimoniales</b> associées aux lieux vivants de la ville	Les <b>5 principes d'excellence</b> en développement urbain
<p>Le <b>construit</b> (bâtiments, aménagements, ouvrages d'art, art public...)</p> <p>Le <b>paysage</b> (échelle, caractères des rues, éléments caractéristiques, repères bâtis, vues, topographie...)</p> <p>Le <b>mémoriel</b> (toponymie, usages, traditions, événements marquants, savoir-faire, rituels, associations...)</p> <p>L'<b>archéologique</b> (traces dans le sol ou le bâti témoignant d'activités ou de présences humaines...)</p> <p>Le <b>naturel</b> (géologie, réseau hydrographique, flore, faune, monuments de la nature...)</p>	<p><b>Pertinence et recevabilité du projet</b></p> <p><b>Prise en compte du patrimoine et du contexte urbain</b></p> <p><b>Exemplarité du processus d'élaboration, d'évaluation et de mise en œuvre</b></p> <p><b>Innovation et créativité démontrées dans le projet et sa réalisation</b></p> <p><b>Durabilité, impact à court, moyen et long terme et apport au patrimoine de la prochaine génération</b></p>

Ce commentaire a été préparé sous la responsabilité du Comité Patrimoine et Aménagement (COPA) en tenant compte des réflexions, positions et propositions de l'organisme sur le patrimoine, l'aménagement et les processus de participation de la population aux décisions qui affectent l'environnement urbain et humain dans ses dimensions historiques, architecturales, culturelles et identitaires.



## 1. Introduction

Héritage Montréal souhaite souligner qu'à titre de témoin d'une aventure industrielle pionnière à Montréal, au Québec et même au Canada, le secteur de Lachine-Est, et notamment le site de l'ancienne Dominion Bridge, mérite une attention et un traitement privilégiés. Il s'agit d'un site auquel l'histoire, la géographie, l'aménagement et la typologie confèrent une identité authentique et extraordinaire.

À la fin du XIXe siècle, suite à l'élargissement du canal Lachine (1843-48) et à l'arrivée d'une desserte ferroviaire (1847), plusieurs compagnies s'installent dans le secteur de Lachine-Est : la Dominion Bridge, qui se fait connaître dans le domaine de la fabrication de ponts et de structures métalliques, s'installe au nord du boulevard Saint-Joseph en 1885 ; la Dominion Wire et la Dominion Wire Rope and Cable arrivent à peu près à la même époque. Au début du XXe siècle, l'équipementier Allis-Chalmers et la Jenkins Brother viennent compléter le paysage industriel de Lachine-Est.

À partir des années 1960, la diminution de l'industrie lourde en Amérique du Nord et plusieurs transformations urbaines engagent le déclin des entreprises bordant le canal : l'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent (1959), la fermeture du canal de Lachine (1970), la construction de multiples infrastructures routières d'envergure telles que le boulevard Métropolitain, l'autoroute 20 et les échangeurs Turcot et Saint-Pierre. De nombreuses entreprises ferment alors leurs portes : Jenkins (1991), Allis-Chalmers Bullock Ltd (2000), Dominion Bridge (2003) et, finalement, Stelfil-Mittal (2008). Aujourd'hui, seules quelques entreprises (Cintube, Maax, Del Métal, etc.) continuent leurs activités sur un site qui reste largement inoccupé.

Riche de son histoire industrielle, le territoire est encore aujourd'hui doté de plusieurs éléments d'intérêt patrimonial. On y trouve notamment des composantes structurales dont la valeur historique est significative : les vestiges du canal des Sulpiciens, le canal Lachine, les voies ferrées et le boulevard Saint-Joseph (*Upper Lachine Road*). On y trouve également des ensembles industriels remarquables, dont l'implantation et les modes de construction témoignent du passé industriel du secteur.

- L'usine Dominion Bridge : ensemble de bâtiments (15 à 20) érigés entre 1883 et 1947 et divisés en deux secteurs par le boulevard Saint-Joseph ;
- Établissements industriels connexes : la Dominion Wire (tréfilerie, 1883) et la Dominion Wire Rope (câbles d'acier, 1886), qui deviendront plus tard la Stelfil ;
- Le complexe d'Allis-Chalmers Bullock Ltd, reconnu comme immeubles de valeur patrimoniale intéressante, constitue un ensemble homogène intégralement conservé ;
- Les voies ferrées situées dans le secteur marquent également le paysage. Construites à partir de 1847, elles sillonnent le territoire, passant entre les différents complexes industriels et les bâtiments d'un même complexe. Les antennes ferroviaires (intérieures et extérieures) ainsi que



les ponts roulants, qui facilitent le transport des marchandises dans le complexe industriel, témoignent finalement de l'organisation fonctionnelle d'origine du site.

En octobre 2018, le comité exécutif de la Ville de Montréal mandate l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) à tenir une consultation publique sur l'avenir du secteur Lachine-Est. La Ville et l'arrondissement de Lachine y présentent un projet d'écoquartier. Suite à cette consultation, un Bureau de projet partagé, coordonné par la Table de développement social de Lachine (Concert'Action Lachine), est rapidement lancé par la Ville. Le PPU proposé dans le cadre de la consultation actuelle est d'ailleurs le fruit de la concertation engagée par ce bureau.

## 2. Commentaires sur le PPU de l'écoquartier Lachine-Est

### 2.1. Mettre l'esprit du lieu de l'avant

Dans un premier temps, Héritage Montréal souhaite saluer le fait que le PPU proposé dans le cadre de cette consultation fasse de la préservation de l'esprit du lieu l'une des assises principales de l'édification du nouvel écoquartier.

**« L'esprit du lieu passe d'abord par la reconnaissance, par la préservation et par la mise en valeur de grandes composantes archéologiques, patrimoniales et paysagères qui lui confèrent son caractère unique. Il assure également un développement qui permettra de comprendre le fonctionnement et l'organisation de l'ancienne Cité du fer et de l'acier. »** (Comité Jacques-Viger, 2021)

Plutôt que d'appliquer des modèles génériques de nouveaux quartiers, comme on en voit ici et ailleurs, cette requalification s'engage ainsi à placer le patrimoine au cœur d'un redéveloppement sensible et soucieux de l'identité du territoire. L'existant devient ici un véritable pilier du développement durable, tout en s'appliquant à assurer un projet chargé de sens qui soit propre au lieu et à son génie.

Pour guider les projets de réhabilitation du patrimoine d'intérêt, le PPU précise déjà les caractéristiques patrimoniales des ensembles industriels d'intérêt (voir annexe 3A). En introduction de cette section, on nous informe toutefois que « l'identification des caractéristiques présentées dans cette annexe est préliminaire [et qu'elle] sera complétée à l'aide des énoncés [patrimoniaux] qui permettront la production d'une meilleure documentation et une connaissance accrue de ces ensembles ». Il sera en effet essentiel d'étoffer cette partie de manière à éviter une interprétation trop laxiste des objectifs. C'est d'ailleurs tout l'intérêt d'exiger des promoteurs l'élaboration d'un plan directeur qui encadrera la requalification suite à la diffusion des énoncés patrimoniaux. Il serait également pertinent que les démarches des différents promoteurs soient cohérentes et concertées de manière à consolider des principes d'aménagement et de requalification pour l'ensemble des sites d'intérêt patrimonial du secteur de Lachine-Est. À cet égard, il



serait probablement efficace et utile de développer une charte architecturale et paysagère exprimant une vision cohérente pour le site.

## **2.2. Un exemple de gouvernance partagée**

Dans un deuxième temps, Héritage Montréal souhaite souligner le système de gouvernance mis en place dans le cadre de ce projet et tout particulièrement l'implication de la Table de développement social de Lachine (Concert'Action Lachine). L'exercice d'une consultation citoyenne juste et équitable peut être un véritable chemin de Compostelle, mais le concept de bureau partagé, imaginé dans le cadre de ce projet, nous semble une voie fort intéressante qui mériterait de rayonner au sein de la métropole.

Dans le plan d'action du PPU, il est prévu qu'un mécanisme de gouvernance adaptée soit mis en place pour assurer le suivi de la mise en œuvre de l'écoquartier. Il est également question que se poursuivent les activités de médiation culturelle qui accompagnent ce processus. Héritage Montréal considère qu'il s'agit encore là d'un modèle à suivre et se réjouit qu'un plan de mise en œuvre ait été réfléchi.

## **2.3. Hauteur et densité : le patrimoine industriel vs le canal Lachine et la rue Saint-Joseph**

Dans le contexte des consultations menées par Concert'Action Lachine, les intervenants ont fait valoir l'importance d'éviter trop de hauteur aux alentours des ensembles industriels d'intérêt de manière à éviter que de nouvelles constructions obstruent le riche paysage industriel du secteur. Le PPU propose ainsi une variation de hauteurs sensible au paysage urbain et surtout au patrimoine industriel. À cet égard, Héritage Montréal se questionne toutefois quant au traitement accordé au canal Lachine et au boulevard Saint-Joseph. Pourquoi les bâtis de haute intensité qui sont proposés se trouvent-ils principalement à la bordure de ces deux artères historiques majeures ? Nous craignons d'une part qu'une telle vision constitue un précédent qui pourrait porter préjudice aux rives du Canal, et ce, malgré toute l'attention portée à la promenade riveraine envisagée. D'autre part, il nous semble nécessaire de définir préalablement des objectifs d'aménagement pour le boulevard Saint-Joseph qui, à l'instar du canal Lachine et du canal des Sulpiciens, mérite un traitement exemplaire.

Les hauteurs proposées en bordure des artères peuvent également porter préjudice aux quartiers environnants. Pensons notamment à l'exemple du quartier résidentiel de la Dominion Park, aujourd'hui le quartier Provost. Ce lieu de vie s'est développé pour permettre aux ouvriers d'aller travailler au complexe industriel. Les deux quartiers, industriel et humain, sont ainsi interreliés. Aussi nous semble-t-il essentiel que les nouvelles constructions du secteur de Lachine-Est ne constituent pas une rupture avec ce secteur, mais plutôt un fil de continuité.

## **5. Usages transitoires**

Héritage Montréal salue finalement l'élaboration d'un règlement pour faciliter les usages transitoires dans le secteur. À cet égard, compte tenu de la nature novatrice de cette réglementation, nous suggérons



toutefois que les différents promoteurs impliqués soient accompagnés dans la mise en place de ces usages transitoires. Il serait notamment important de bien faire la distinction entre urbanisme temporaire et urbanisme transitoire. L'urbanisme transitoire est ancré dans l'avenir et dans la communauté. Les projets transitoires constituent une première étape dans la réalisation d'un projet pérenne, et ce, de façon consciente et planifiée, en concertation avec les communautés locales. Autrement, il serait préférable de parler d'usages temporaires. Or, le règlement tel qu'il est rédigé permet surtout aux propriétaires d'exploiter leurs terrains et bâtiments tout au long de leurs activités de réhabilitation, mais n'encadre pas cette transition de manière à ce qu'elle contribue à la pérennisation des ensembles d'intérêt patrimonial. Il serait pertinent de permettre par exemple certains aménagements et activités, même temporaires, permettant un accès public au site, voire aux bâtiments. On comprend qu'il ne soit pas forcément sécuritaire ni souhaité de laisser les citoyens déambuler librement sur le site. On comprend aussi qu'on souhaite éviter d'augmenter le trafic dans les alentours du site, mais sur le moyen terme, il serait avantageux que les citoyens puissent commencer à se réapproprier le secteur. On comprend qu'il est envisagé d'ouvrir une maison de projet *in situ* pour alimenter la population sur le processus en cours. C'est un projet qui nous semble porteur et qui devrait envisager de mettre en place des activités occasionnelles (visite du site, visite des bâtiments d'intérêts, etc.).

### 3. Conclusion

En conclusion, Héritage Montréal croit que le patrimoine bâti et paysager est au cœur de la qualité de vie des citoyens. En préservant des propriétés et sites d'intérêt patrimonial, sources de l'identité et de la personnalité des quartiers et des villes, on assure non seulement le maintien de la vitalité et l'attractivité de ces milieux de vie, mais il en résulte une réelle création de valeurs culturelle, sociale, écologique et économique. Ainsi, nous réitérons notre appréciation de l'importance accordée au patrimoine dans ce projet, encourageant également les promoteurs à s'engager dans une démarche qui respecte et met en valeur l'histoire et la mémoire des lieux, minimisant toute transformation qui dénaturerait les hauts lieux dont ils sont d'une certaine façon, tant propriétaires que fiduciaires. Il serait d'ailleurs important que cet engagement s'étende à la protection et à la mise en valeur des éléments d'intérieur et d'équipements qui pourraient être préservés ainsi qu'à la mise en valeur de l'entièreté du secteur.

Enfin, Héritage Montréal souhaite faire part à la Commission de sa préoccupation face à la séquence de démarches de planification et de processus réglementaires de type PPCMOI mis en place dans certains arrondissements montréalais suite à l'adoption de PPU. Nonobstant la bonne volonté des professionnels et administrations, cela amène une certaine opacité en limitant les consultations aux seuls voisins proches par le biais de référendums, à l'occasion de projets proposés dans le cadre de PPCMOI alors que ces projets touchent des éléments majeurs du patrimoine montréalais sinon national. Aussi, nous croyons qu'il serait utile de mettre en place un processus permettant de publiciser davantage les projets proposés, lors de cette étape et que le bureau de projet partagé mis en place aux fins du développement futur du secteur soit explicitement mandaté pour faire un suivi des PPCMOI proposés sur le site du PPU de Lachine-



**HÉRITAGE**  
M O N T R É A L

L'avenir en héritage  
A heritage for the future

Est. Héritage Montréal offre son entière collaboration aux responsables et professionnels, pour faire de la requalification du secteur de Lachine Est, un succès et un modèle.





#### 4. Annexe

### **Résolution 2010-03 sur la mise en valeur du patrimoine du canal Lachine et des quartiers riverains**

Considérant la valeur historique exceptionnelle du canal Lachine et du territoire urbain qu'il traverse dans l'histoire montréalaise et nationale, notamment celle de l'industrialisation comme en témoignent de nombreux bâtiments patrimoniaux, sites archéologiques et éléments du paysage urbain du secteur ;

Considérant les importants défis associés à la sauvegarde et à la revitalisation de ce patrimoine dans une perspective cohérente de développement urbain, comme l'illustrent les cas problématiques du complexe abandonné de l'ancienne Canada Malting Ltd., ou les conflits entourant le projet de reconstruction du complexe Turcot ;

Considérant les leçons à tirer de projets exemplaires de revitalisation du patrimoine industriel, des actions de sensibilisation et d'animation menées par Parcs Canada ou des exercices de concertation locale ;

L'Assemblée générale des membres d'Héritage Montréal demande que

- L'ensemble du territoire associé au Canal de Lachine soit l'objet d'un exercice cohérent de planification et de mesures concrètes pour assurer son développement et la revitalisation de son patrimoine, notamment industriel;
- Cet exercice tienne compte des différentes échelles en présence dans le secteur pour les réconcilier dans une perspective d'avenir, et
- Le secteur et sa revitalisation soient inscrits comme priorités dans les documents officiels de planification (Plan d'urbanisme de Montréal, Schéma d'agglomération, Plan métropolitain d'aménagement et de développement)

Et offre la collaboration d'Héritage Montréal aux concertations et travaux à cet effet.