

## Rapport synthèse de la consultation de 2010 sur le développement des abords du canal de Lachine



Arrondissement du Sud-Ouest

Mars 2011

## Table des matières

Avant-propos.....	3
Introduction.....	4
1. Historique et contexte.....	5
1.1 De 1970 à 1997.....	5
1.2 De 1997 à 2002.....	6
1.3 De 2002 à 2010.....	6
2. Planification et concertation.....	7
2.1 Le Plan d'urbanisme.....	7
Le <i>Plan</i> de 1992.....	7
Le <i>Plan</i> de 2004.....	7
2.2 Autres exercices de planification réalisés et à venir.....	8
2.3 Études et consultation menées en 2010.....	9
2.3.1 L'étude Cardinal Hardy.....	9
2.3.2 La consultation réalisée en 2010.....	10
2.3.3 L'étude Altus.....	12
3. Orientations et principes d'aménagement et de développement.....	13
3.1 Orientations de développement.....	13
3.1.1 La mixité fonctionnelle.....	13
3.1.2 La création d'emplois.....	14
3.1.3 L'habitation et l'inclusion.....	15
3.1.4 La revitalisation des quartiers.....	16
3.1.5 L'amélioration de la qualité du milieu de vie.....	16
3.1.6 Le récréotourisme.....	17
3.1.7 La protection et la mise en valeur du patrimoine.....	18
3.2 Principes d'aménagement.....	18
3.2.1 Principes d'aménagement du domaine public.....	18
3.2.2 Principes d'aménagement et développement privé.....	19
Annexes.....	20
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....	20
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT PRIVÉ.....	21
PROJETS RÉALISÉES ET ADOPTÉS AUX ABORDS DU CANAL DE LACHINE ENTRE 2002 ET 2010.....	21
Bibliographie et webographie.....	24

## Avant-propos

En début 2008, le propriétaire du bâtiment industriel vacant situé au xxxx Saint-Patrick, aux abords du canal de Lachine et au pied de la passerelle Atwater, déposait une demande de permis pour la construction d'un nouveau bâtiment industriel. De concert, l'arrondissement et le propriétaire ont convenu de travailler à un projet mixte répondant davantage aux orientations du Plan d'urbanisme et aux enjeux spécifiques à ce pôle d'activités fortement fréquenté.

À l'été 2009, un projet de règlement est déposé pour aller de l'avant avec le nouveau projet. Devant l'opposition à ce projet mixte, le Conseil d'arrondissement met fin, en septembre 2009, au processus d'adoption du projet et mandate la DAUSE pour conduire en 2010 une réflexion publique pour mettre à jour les orientations de développement aux abords du canal et les principes d'aménagement et d'encadrement du développement privé.

Indirectement, cette réflexion et les études qui la soutiendraient devaient éclairer une décision sur le développement du site de la Seracon qui menaçait d'actualiser sa demande de permis de plein droit pour un projet industriel ce que les citoyens ne souhaitaient pas. Cet exercice devait aussi aider à encadrer des demandes similaires dans le secteur de Pointe-Saint-Charles dorénavant soumis aux pressions de développement.

En juin 2010, le Conseil d'arrondissement statuait sur le devenir du site de la Seracon: l'arrondissement se portait acquéreur de près du tiers du terrain afin d'améliorer l'insertion d'un projet mixte sur la portion restante.

Le présent rapport fait donc la synthèse des travaux de réflexion réalisés en 2010 concernant le développement aux abords du canal de Lachine dans le secteur de Pointe-Saint-Charles.



## Introduction

La mise en valeur du canal de Lachine et de ses abords pourrait un jour entrer dans une deuxième phase d'investissements publics comme souhaité par le milieu. La première phase, qui s'est achevée par la réouverture du plan d'eau à la navigation de plaisance en 2002, a eu un impact majeur sur le secteur. Les retombées en investissements privés ont dépassé de loin les objectifs. Toutes les parties prenantes de ce grand projet ont convenu de prendre un temps d'arrêt afin d'actualiser les orientations pour ensuite poursuivre et encadrer le développement de cette zone.

Les réalisations de la première phase ont ouvert la voie à la vocation récréotouristique du lieu et stimulé l'intérêt des promoteurs immobiliers, en particulier pour le développement résidentiel. La structure économique a connu aussi des transformations importantes, les activités industrielles et manufacturières héritées du passé ont cédé le pas à une économie nouvelle. Les quartiers se sont revitalisés et les artères commerciales commencent à en bénéficier. Le secteur, comme tout le Sud-Ouest, est devenu un véritable « laboratoire de développement urbain ».

À observer la tendance et devant l'ampleur des projets qui s'annoncent<sup>1</sup>, l'arrondissement doit actualiser sa vision à long terme et son cadre de référence pour assurer le développement harmonieux de ce territoire qui soulève toujours plusieurs débats. Les abords du canal offrent un immense potentiel de développement ou de redéveloppement qui appelle des investissements publics et privés importants, une approche intégrée de revitalisation urbaine et des actions concertées.

Afin d'actualiser la planification de cette partie de son territoire, de cibler les investissements publics et d'assurer l'encadrement des projets privés, l'arrondissement s'est engagé dans une réflexion visant à préciser les paramètres d'aménagement et de développement à privilégier aux abords du canal. Cette réflexion s'appuie sur le *Plan d'urbanisme* et autres exercices de planification, ainsi que sur des études ciblées touchant le secteur<sup>2</sup>. Elle s'inspire également des orientations et principes qui ont fait l'objet de consensus au fil des ans et qui ont guidé les accords ponctuels de développement intervenus jusqu'à présent. Cette démarche contribuera aux exercices de planification à venir, soit la planification détaillée du secteur et l'actualisation du Plan directeur de Parcs Canada pour le canal de Lachine.

En attendant la prochaine mouture de son *Plan d'urbanisme* pour 2014, l'arrondissement du Sud-Ouest s'apprête à confirmer les orientations d'aménagement et de développement qui prévaudront d'ici là. Le présent document constitue en quelque sorte un préalable à cet exercice, en proposant une synthèse des enjeux et des orientations à prendre en considération. Il s'inscrit dans le prolongement du mandat que le conseil d'arrondissement confiait à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises dans une résolution du 1<sup>er</sup> septembre 2009, en vue de mettre à jour les orientations de développement aux abords du canal de Lachine. L'étude réalisée par la firme Cardinal Hardy au début de 2010 et la

---

<sup>1</sup> Depuis 2002, l'arrondissement a adopté des modifications réglementaires pour autoriser des projets majeurs tels les Lofts Redpath, le Quai des Éclusiers, L'Héritage du canal, le Portail du canal et d'autres projets d'envergure sont en cours de réalisation ou à l'étude : que l'on pense aux Bassins du Nouveau Havre, au Nordelec ou dans le secteur est de Griffintown qui a fait l'objet d'un plan particulier d'urbanisme (PPU).

<sup>2</sup> PPU du secteur Cabot (2009); *Étude de potentiel du site de Canada Malting* (2008); *Projet de réaménagement du pôle Gadbois* (2002); *Plan directeur : Les bassins du Nouveau Havre* (2009); *Plan directeur du canal de Lachine – Parcs Canada* (2004); PPU Peel-Wellington (2008); *Étude de potentiel de développement Saint-Henri Ouest* (2008); *Planification du secteur sud du canal de Lachine – In Situ + Vlan* (2009); *Le canal de Lachine, une vision actualisée – Cardinal Hardy* (2010)

consultation menée par l'Arrondissement au printemps de la même année constituent les temps forts de cette démarche. Nous y reviendrons.

Le présent document dégage les orientations et les principes touchant les aménagements des abords du canal, à la lumière des expériences récentes, de la planification et de la concertation entreprises par l'arrondissement.

## 1. Historique et contexte

Construit en 1825 et précurseur de la voie maritime du Saint-Laurent, le canal de Lachine a été pendant près d'un siècle et demi une infrastructure stratégique pour le transport des marchandises et le développement de l'industrie au Canada. Il a aussi été un catalyseur de l'urbanisation de Montréal et un élément indissociable de l'identité du Sud-Ouest. Cette section du rapport est axée sur la chronologie plus récente de son histoire et fait un bref survol des interventions qui ont marqué le développement de cette partie du territoire montréalais au cours des 40 dernières années.

### 1.1 De 1970 à 1997

L'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent en 1959 allait soumettre le canal de Lachine à une rapide obsolescence et c'est en novembre 1970 que le ministère des Transports fédéral le ferme de façon définitive à la navigation commerciale. Déclarée d'importance historique nationale dès 1929, l'infrastructure sera toutefois conservée en majeure partie et sa gestion sera confiée à Parcs Canada en 1978. Cette agence aura pour mission de préserver et mettre en valeur cette ressource patrimoniale en y aménageant des espaces et équipements publics à des fins culturelles et récréatives. Dans la poursuite de cet objectif, on aménagera un parc linéaire de même qu'une piste cyclable de 14 kilomètres qui longe les berges entre le port de Montréal et l'embouchure du canal, à la limite est de la ville de Lachine.

Alors que le gouvernement fédéral cherche à donner une nouvelle vocation au canal, la Ville de Montréal doit, pour sa part, composer avec les impacts négatifs de sa fermeture à la navigation commerciale. En effet, cette fermeture avait entraîné le départ de plusieurs des entreprises établies le long du canal et par ricochet un déclin rapide et significatif de l'économie du Sud-Ouest de Montréal. À la fin des années 1980, la situation est devenue critique et la Ville, de concert avec les groupes communautaires des quartiers affectés, recherche activement des solutions. C'est alors qu'elle met en œuvre une stratégie visant à soutenir l'activité industrielle le long du canal et à favoriser le maintien et l'implantation d'entreprises dans un objectif de relance de l'emploi. Pour ce faire, le Parc d'entreprises du canal de Lachine est créé en 1990 avec la mission d'assurer la prédominance des activités industrielles au sud du canal – entre les rues Charlevoix et Saint-Colomban – tout en accueillant certaines activités commerciales. Cette mission est réaffirmée dans le *Plan d'urbanisme* de 1992, dont le plan directeur de l'arrondissement du Sud-Ouest et sa carte d'affectation du sol entérinent l'intention de la Ville de conserver et préserver la vocation des aires industrielles de l'arrondissement dont la plupart sont situées en bordure nord et sud du canal. Le succès du Parc d'entreprises s'avérera toutefois mitigé si l'on tient compte des objectifs qui avaient été fixés au départ. En effet, une étude de l'Institut national de recherche scientifique (Bérubé et Poitras, 2004) réalisée pour le compte de la Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP), fait le constat suivant :

« Ambitieuse, cette politique n'est pas parvenue à contrer les tendances lourdes qui marquaient alors l'économie de Montréal, notamment la *suburbanisation* des activités

industrielles. Ainsi, la réalisation d'un parc industriel n'a jamais pris son envol. C'est que les entreprises préféraient nettement se localiser à proximité des grands axes autoroutiers ou de l'aéroport : les berges du canal étaient vues comme une localisation d'un autre âge. » (Bérubé et Poitras, 2004, p.63)

L'année 1994 marque une autre étape dans l'histoire « postfermeture » du canal. Le projet du Montréal Bleu est lancé et propose notamment la mise en valeur des abords du canal en tant que composante du parcours riverain de l'île de Montréal. Les différents intervenants dans le dossier se concerteront et se rallieront à cette proposition. Les impacts environnementaux, liés au passé industriel du lieu, feront l'objet d'études et d'une consultation publique. En 1996, on statuera sur la non-nécessité de décontaminer le fond du canal ce qui ouvrira la porte en 1997, à l'endossement du projet et à l'annonce officielle d'investissements importants de la part des administrations fédérales et municipales dans le but d'ouvrir le canal à la navigation de plaisance et de mettre en œuvre la stratégie de revitalisation urbaine.

## **1.2 De 1997 à 2002**

Les travaux visant la revitalisation du canal s'étendront sur une période de 5 ans, de 1997 à 2002, et des investissements publics totalisant plus de 100 millions de dollars seront consentis pour leur réalisation. Au-delà des aménagements physiques tels, l'excavation du bassin Peel, la restauration de l'ensemble des écluses, la construction de ponts et passerelles et l'aménagement d'une dizaine de parcs, le projet était porteur d'objectifs plus globaux. Ces objectifs avaient été formulés en étroite collaboration avec la Table de concertation du canal de Lachine, puis confirmés dans une consultation publique dans le cadre d'un forum orchestré par le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO) en mai 2000. Ces objectifs, qui sont encore à l'ordre du jour et dont la ligne directrice est l'importance de favoriser une mixité d'activités aux abords du canal, visaient notamment la relance économique par la création d'un milieu propice à l'implantation d'entreprises dites de la nouvelle économie, le développement d'un potentiel récréotouristique créateur d'emplois, la mise en valeur du patrimoine industriel de l'arrondissement et l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers riverains par l'aménagement d'interfaces plus conviviales avec le canal. Les consensus dégagés à travers cet exercice allaient servir de balises pour la mise en œuvre du projet et ses suites, tout en faisant de la communauté du Sud-Ouest une partie prenante de ce grand chantier.

## **1.3 De 2002 à 2010**

Le 17 mai 2002, le canal de Lachine ouvre officiellement à la navigation de plaisance. Ce sont les investissements immobiliers qui constitueront les retombées les plus importantes de la mise en valeur du plan d'eau. En effet, cette revitalisation, de même que la localisation de choix du canal, à proximité du centre-ville, suscitent un grand intérêt chez les promoteurs, en particulier pour la construction d'immeubles résidentiels. Alors que certains de ces projets se construiront de plein droit dans certains secteurs au nord du canal, d'autres dérogent au zonage industriel/commercial qui a été maintenu, face à l'insistance de la communauté du Sud-Ouest. Ainsi, l'arrondissement est appelé à statuer sur ces dossiers avec une approche « cas par cas », soit dans le cadre de son *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation*, soit au moyen de l'article 89 de la Charte. Entre 2002 et 2009, plusieurs demandes de modification de zonage seront soumises à ces processus et approuvées. On retrouvera en annexe une liste détaillée des projets étudiés par l'arrondissement au cours de cette période (annexe 3). Cette liste comprend notamment Le Quai des éclusiers et les Jardins du canal qui ont été construits de plein droit, les Lofts Redpath approuvés dans le cadre du règlement sur les projets particuliers et les Bassins du nouveau havre qui a été sanctionné en vertu de l'article 89.

## 2. Planification et concertation

Au cours des ans, la Ville et l'arrondissement ont poursuivi sans relâche leur réflexion sur la mise en valeur des abords du canal de Lachine. Les orientations d'aménagement et les interventions à privilégier ont été, à maintes occasions, revues et améliorées, en concertation avec le milieu, pour répondre à une conjoncture toujours en évolution. Nous présentons ici un survol de ce travail de planification accompli au cours des vingt dernières années.

### 2.1 Le *Plan d'urbanisme*

#### **Le Plan de 1992**

En 1992, la Ville de Montréal adoptait son premier *Plan d'urbanisme* de même que les plans directeurs pour chacun de ses neuf arrondissements. Le plan directeur de l'arrondissement du Sud-Ouest reposait sur quatre grandes orientations : la relance de l'économie, l'amélioration de la qualité de vie des résidants, le rehaussement de la qualité de l'environnement urbain et la protection de la qualité des milieux résidentiels. Il définissait six secteurs de planification particulière dont certains en bordure du canal soit, le Marché Atwater, les Écluses Saint-Gabriel, le Centre Gadbois et le Parc d'entreprises du canal de Lachine situé de part et d'autre de la rue Saint-Patrick entre les rues Charlevoix et le tunnel Wellington.

Bien que la carte d'affectation du sol qui accompagne le plan dénote une volonté ferme de protéger les entreprises industrielles existantes le long du canal<sup>3</sup>, on entrevoit déjà l'accueil d'entreprises dites « d'industrie légère » de même que certains usages commerciaux dans ce secteur. Notons enfin que le plan directeur du Sud-Ouest incorporait intégralement les divers volets du Plan des abords du canal de Lachine, une planification particulière élaborée par la Ville en 1990 et adoptée en 1991.

Dans les années qui ont suivi, le projet de revitalisation du canal de Lachine annoncé par le fédéral et la Ville laissait entrevoir des transformations importantes aux abords du canal et amenait la création de la **Table de concertation du canal de Lachine**, composée d'organismes publics et du milieu. Notons à cet effet qu'après une mission des représentants de cette Table à Birmingham en Angleterre, le rapport de mission du RESO identifiait la mixité d'activités comme facteur de succès de l'expérience anglaise de revitalisation du canal et de ses abords. Cette Table a entrepris une vaste réflexion sur la mise en valeur du plan d'eau et de ses abords, à laquelle la Ville a étroitement participé. À la veille de la réouverture du canal à la navigation en 2002, la Table poursuit sa mission et propose déjà la mise en œuvre d'une deuxième phase. Elle en définit les grandes orientations qui seront d'ailleurs intégrées en bonne partie dans la version 2004 du *Plan d'urbanisme*.

#### **Le Plan de 2004**

La deuxième version du *Plan d'urbanisme* est entrée en vigueur en décembre 2004. Les plans directeurs ont fait place aux chapitres d'arrondissement. Tout comme dans la version précédente du Plan, le secteur du canal de Lachine est singularisé comme un secteur de planification détaillée non pas en raison que ce secteur n'ait pas fait l'objet d'une planification, mais plutôt pour susciter et

---

<sup>3</sup> <http://www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/references/sudouest8.pdf>

mieux encadrer les investissements publics d'une éventuelle deuxième phase. Les orientations générales proposées sont presque en tout point conformes à celles de 1992, notamment en ce qui concerne le caractère d'ensemble, l'accès aux berges et la qualité des milieux de vie limitrophes.

Quant au chapitre de l'arrondissement du Sud-Ouest, qui a été adopté en août 2005, il faisait suite à une vaste consultation populaire qui avait permis aux groupes, intervenants et résidents du territoire de s'exprimer tant sur les enjeux qui les confrontaient que sur leurs attentes quant à l'avenir de leur milieu. En plus de cette concertation en amont, qui a grandement alimenté la confection de cet outil de planification, le dépôt officiel du document en tant qu'élément du *Plan*, donnait lui-même lieu à une consultation publique formelle. Deux aspects importants du document sont à souligner. En premier lieu, on y identifiait de nouveau le canal et ses plans d'eau comme un atout majeur pour le Sud-Ouest et on proposait plusieurs actions dans la poursuite de sa mise en valeur, notamment la réalisation de la phase II du développement des abords selon les lignes directrices établies par la Table de concertation deux ans plus tôt. Par ailleurs, on introduisait un changement de direction en ce qui a trait à l'affectation du sol en bordure du canal. Les catégories « industrie », « industrie légère » et « commerce lourd » faisaient place aux nouvelles catégories « secteur mixte » et « secteur d'emplois ». Les secteurs d'emplois sont à peu de chose près ceux qui avaient été réservés à l'industrie lourde dans la version de 1992. Les secteurs mixtes, eux, correspondent aux anciens secteurs « d'industrie légère » mais la description de cette nouvelle catégorie d'affectation ouvre la porte aux usages résidentiels et à l'intégration d'activités commerciales et de bureaux. On propose par ailleurs de consolider et valoriser le développement des secteurs mixtes notamment en confirmant « le caractère multifonctionnel des abords du canal de Lachine au sud, entre le pont Wellington et le tunnel Atwater, et au nord, dans le secteur Saint-Ambroise »<sup>4</sup>. Une grande partie du secteur de Griffintown aussi reçoit cette affectation mixte.

Cependant, il convient de rappeler que le cadre réglementaire sur les usages n'a pas été modifié en fonction des nouvelles catégories d'affectation du sol. Cette situation était voulue par l'arrondissement car elle procure l'avantage de pouvoir négocier avec les promoteurs même si on lui reconnaît l'inconvénient de ralentir le processus d'approbation de certains projets.

## **2.2 Autres exercices de planification réalisés et à venir**

D'autres exercices de planification réalisés par l'arrondissement ciblaient des secteurs présentant des enjeux particuliers. C'est le cas du programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Peel-Wellington du Griffintown, adopté en 2008 pour encadrer le projet immobilier du promoteur Devimco. C'est aussi le cas du PPU du secteur industriel Cabot qui n'a pas encore été adopté.

Par ailleurs, la planification détaillée d'autres secteurs du canal se poursuit, notamment celle du quartier Griffintown. Ainsi, une série d'activités sont prévues dans les prochains mois : une table ronde et des chantiers thématiques réunissant divers intervenants, promoteurs et experts; des états généraux sur l'avenir du secteur; et une consultation publique sur les orientations de développement résultant de l'ensemble de la démarche. Une instance de concertation locale assurera le suivi du processus de planification, tandis que l'on continuera à documenter les différents enjeux par des études complémentaires (circulation, espaces verts, etc.).

D'autres secteurs limitrophes feront également l'objet de planification à court et moyen termes. Notamment, le secteur Atwater où on veut améliorer les liens entre la station de métro, le marché Atwater et les abords du canal, de même qu'avec la rue Notre-Dame Ouest.

---

<sup>4</sup> *Plan d'urbanisme de Montréal*, Chapitre 12, page 11

De plus, plusieurs études ont été réalisées au cours des ans pour le compte de la Ville ou de l'arrondissement portant notamment sur le secteur Saint-Ambroise (2000), le site de Canada Malting (2008) et le secteur sud du canal de Lachine (2009), en plus de celles qui ont été réalisées en 2010 et dont il sera question à la section suivante.

Rappelons enfin qu'en 1995, Parcs Canada, un acteur-clé dans ce dossier au chapitre de l'aménagement du domaine public aux abords du canal, révisait le Plan directeur élaboré en 1979 lorsque cet organisme s'était vu confier la gestion du lieu. Cet exercice confirmait les objectifs initiaux en matière d'organisation fonctionnelle et spatiale et y intégrait celui d'assurer l'intégrité commémorative du lieu. Parcs Canada prévoit présenter en 2012 une actualisation de ce plan pour permettre la mise en œuvre de la phase II de la mise en valeur du canal.

## **2.3 Études et consultation menées en 2010**

### **2.3.1 L'étude Cardinal Hardy**

L'étude réalisée par la firme Cardinal Hardy constitue la pierre angulaire de la démarche entreprise en 2010 par l'arrondissement en vue de déterminer les paramètres d'aménagement et de développement à privilégier aux abords du canal de Lachine. Elle répond à un double objectif : mettre en évidence les principes et les orientations qui ont prévalu jusqu'à présent et déterminer, pour les projets à venir, un cadre d'aménagement et de développement qui s'inscrit dans une vision globale. Le rapport permet donc d'actualiser la vision d'aménagement par une analyse de la situation actuelle et une proposition quant au cadre d'intervention à mettre en place.

L'analyse comporte un diagnostic de la situation, un inventaire des propositions et un portrait de l'état des lieux. Les orientations proposées par les principaux intervenants – Parcs Canada, Ville, Arrondissement, RESO – sont présentées en fonction des objectifs visés : densification et diversification des activités, mise en valeur du patrimoine et du paysage urbain, mixité sociale, amélioration de l'accès au canal, création de parcs et d'espaces verts et développement économique. On présente également les interventions proposées pour chaque pôle important de développement et un état des lieux représenté sur la carte du territoire à l'étude par l'ensemble des investissements publics et privés qui ont transformé les abords du canal au cours des dernières décennies, par l'utilisation du sol, les accès au canal et l'évolution du développement depuis 25 ans. Enfin, les grands projets de développement résidentiel qui ont été réalisés depuis sont évalués sous trois angles : l'interface avec le canal, l'intégration entre le canal et le quartier, et le paysage urbain. Cette analyse permet de mettre en évidence les lacunes à combler dans les projets à venir et les encadrements à prévoir, notamment pour protéger l'espace public autour des bâtiments, assurer un accès au canal par des percées visuelles et physiques, veiller à l'intégration harmonieuse et à la qualité architecturale des bâtiments et enfin, pour favoriser la convivialité de l'environnement.

Quant aux propositions présentées dans le rapport, elles reposent sur des objectifs et des orientations qui s'articulent autour de quatre thèmes, soit : le canal et son parc linéaire, les accès au canal dans le prolongement des quartiers, l'implantation aux abords du canal et la mise en valeur du patrimoine. Certaines de ces propositions relèvent des compétences de Parcs Canada, comme par exemple de multiplier les traverses piétonnières et cyclables de part et d'autre du canal, ou de bonifier le domaine public aux abords du canal par des trottoirs, des plantations et de l'éclairage. D'autres propositions touchant le domaine privé font appel à la réglementation municipale, notamment en ce qui concerne les paramètres de développement (hauteur, taux d'implantation et

densité) dans le but de préserver et bonifier la frange verte. Ce qui est recherché, c'est d'assurer une certaine densité de construction tout en favorisant un taux d'implantation plus faible, ce qui aura une incidence sur les hauteurs. L'ensemble des propositions contenues dans le rapport sont présentées en annexe 1 et 2.

Le rapport propose également des interventions pour chacun des pôles (Cardinal Hardy, pp. 20-21) et identifie des secteurs propices à un redéveloppement ou à un changement de zonage. (p. 22-23)

### **2.3.2 La consultation réalisée en 2010**

À la suite de l'étude Cardinal Hardy, l'arrondissement a lancé une consultation en trois volets : un atelier réunissant des experts et des représentants du milieu, un sondage auprès des résidants de l'arrondissement et un forum citoyen.

#### **L'atelier de discussion**

L'atelier, qui a eu lieu le 11 mai dernier, a réuni une trentaine d'experts et de représentants du milieu : universitaires, propriétaires, gens d'affaires, constructeurs, promoteurs et intervenants concernés par les questions touchant l'urbanisme, l'habitation, le patrimoine, l'environnement, les activités culturelles et récréotouristiques.

Les discussions ont porté principalement sur l'appropriation du canal par les résidants des quartiers riverains. Elles ont permis d'identifier les lacunes de la situation actuelle et d'esquisser des éléments de solution qui vont contribuer à cibler les investissements publics et à encadrer les projets privés aux abords du canal. On a abordé les questions touchant principalement l'accès au canal et l'interface entre les domaines public et privé, l'inclusion sociale, la mixité des activités et la cohabitation. Les propositions qui se dégagent de ces discussions sont résumées dans ce qui suit et se reflètent dans les orientations et les principes traités à la section 3.

« Elle [la planification] doit identifier les espaces, les vues, les accès et le patrimoine à préserver; définir les espaces publics à aménager ou à créer, impliquant si nécessaire l'acquisition ou l'échange de terrains; localiser des pôles favorisant une mixité d'activités. Et, enfin, il faut prévoir des liens privilégiés et bien aménagés vers le cœur des quartiers, et d'une rive à l'autre pour assurer leur complémentarité, en plus de la réouverture d'accès bloqués au fil du temps.[...] De cette planification doit émerger des principes directeurs permettant l'encadrement des projets de développement privés ou publics. » (Synthèse de l'atelier, mai 2010)

#### **Le sondage**

Le sondage réalisé à la mi-mai par la firme Repère communication recherche auprès de plus de 600 résidants de l'arrondissement porte sur leurs habitudes de fréquentation et leur perception du canal<sup>5</sup>. Les résultats du sondage contribuent à cibler les interventions à privilégier pour favoriser l'appropriation du canal par la population.

Ce qui se dégage de cette consultation, c'est que plus de 85% des répondants fréquentent, au moins quelques fois par année les abords du canal et près de 40 %, quelques fois par semaine. S'ils ne le

---

<sup>5</sup> *Évaluation de la fréquentation et du développement des abords du canal de Lachine - Rapport d'étude quantitative*, Repère communication recherche, mai 2010

fréquentent pas plus souvent, c'est par manque de temps. L'accessibilité ne semble pas en cause pour plus de 90% des répondants qui considèrent le canal accessible ou assez accessible. Parmi les moyens considérés pour améliorer l'accessibilité du canal, l'ajout de parcs et espaces verts, ainsi que l'ajout de passerelles entre les deux rives arrivent en tête avec 24 % des répondants.

Quant aux priorités de développement aux abords du canal de Lachine, on privilégie l'hébergement et la restauration, les commerces et services, l'habitation, ainsi que les entreprises manufacturières et industries légères. Pour ce qui est du type d'habitation, le sondage indique une nette préférence pour la mixité, ce qui se traduit en effet par une répartition équilibrée entre logements sociaux et communautaires, logements abordables et condominiums.

### **Le forum citoyen**

Le forum citoyen qui a eu lieu le 7 juin dernier constitue le troisième volet de la consultation. Plus de 150 personnes ont pris part aux discussions entourant l'appropriation du canal par les résidents et les priorités d'aménagement de ses abords. À cette occasion, les participants ont pu visiter l'exposition présentée par l'arrondissement et échanger de façon informelle avec les consultants et les professionnels de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Ils ont pu prendre connaissance des propositions d'aménagement de la firme Cardinal Hardy ainsi que des résultats de l'atelier et du sondage qui ont précédé le forum.

Les deux questions à l'ordre du jour étaient les suivantes : Quels sont les freins à l'appropriation du canal de Lachine par les résidents des quartiers voisins ? Quelles devraient être les priorités des instances publiques pour l'aménagement des abords du canal et l'encadrement des projets de développement ?

Ces questions ont amené les participants à faire un certain nombre de constats et à proposer des pistes de solution touchant l'accès au canal, les espaces verts, les activités et l'entretien aux abords du canal. Elles viennent confirmer l'analyse et les propositions contenues dans le rapport Cardinal Hardy et se reflètent dans les principes et orientations présentés à la section suivante.

Là encore, on a souligné la nécessité de se donner une vision d'ensemble pour guider le développement du canal, une vision qui :

- considère le canal de Lachine et ses abords comme un bien public et un lieu identitaire pour les résidents du Sud-Ouest ;
- envisage le développement du canal non seulement comme un parc linéaire, mais aussi en lien avec les quartiers voisins ;
- associe à la réflexion et aux projets qui en découleront les partenaires gouvernementaux, la population et les groupes ;
- conduit à l'adoption d'un zonage cohérent ayant comme priorité la préservation des espaces verts, la mise en valeur du patrimoine et des constructions à échelle humaine.

En conclusion, l'ensemble des considérations qui se dégagent de la consultation réalisée par l'arrondissement au printemps 2010 corrobore et renforce les orientations tracées par les exercices de planification et de concertation antérieurs.

### 2.3.3 L'étude Altus

Enfin, avant de statuer sur les paramètres de développement à privilégier aux abords du canal, l'arrondissement a voulu sonder le marché immobilier et les perspectives de requalification pour les catégories d'usages résidentiel, commercial et mixte, selon l'offre et la demande.

À la fin de 2010, l'arrondissement a donc commandé une étude, réalisée par le Groupe Altus, sur les perspectives de réutilisation de sites industriels sur la rue Saint-Patrick, entre les rues Atwater et Wellington. Les consultants ont interviewé les propriétaires de certains immeubles industriels localisés dans le secteur pour mieux cerner les difficultés qu'ils éprouvent à trouver des acheteurs ou des locataires. Ils ont aussi analysé les tendances récentes des marchés de la copropriété résidentielle et des immeubles de bureaux dans le grand Montréal. Le but était de déterminer les opportunités pour l'utilisation optimale ou la requalification des sites industriels dans l'arrondissement, plus particulièrement dans le secteur Pointe-Saint-Charles. Leurs conclusions sont de trois ordres.

Premièrement, ils constatent qu'il y a des obstacles inhérents sinon insurmontables au maintien de la vocation industrielle des immeubles de la rue Saint-Patrick. En effet les réalités de l'économie mondiale obligent les entreprises à des gains de productivité par une réduction de leur main-d'oeuvre et les incitent à se localiser dans des bâtiments plus petits et plus modernes à proximité ou le long des grands axes routiers pour économiser sur les frais de transport. Or les immeubles de la rue Saint-Patrick sont de facture trop ancienne pour répondre à ces nouveaux besoins d'autant plus que cette rue est inadéquate pour les nouveaux standards de camionnage. L'étude note d'ailleurs que les occupants industriels actuels dans le secteur sont même tentés de se relocaliser pour ces raisons.

Deuxièmement, le Groupe Altus souligne que le marché de la copropriété résidentielle et des immeubles de bureaux offre des opportunités exceptionnelles pour l'arrondissement en général et pour le secteur Pointe-Saint-Charles en particulier. Côté résidentiel, on prévoit que les grands projets structurants à venir (ateliers ferroviaires et expansion du Nordelec) seront générateurs d'une forte demande. Pour ce qui est des usages bureaux, on considère que le secteur sera un terrain fertile pour créer une offre d'espaces de classe « B » (soit des bâtiments récents de trois étages ou moins), et « C » (des bâtiments de plain-pied de 15 à 25 ans d'âge ayant comme occupant des commerces de détail ou de services), en complément de l'offre d'espaces de classe « A », de type immeubles à bureaux du centre-ville et du Griffintown.

En dernier lieu, les consultants émettent l'avis que le statu quo vis-à-vis la vocation industrielle du secteur étudié peut constituer un frein à la concrétisation des orientations souhaitées dans le cadre de la consultation organisée par l'arrondissement en 2010. On note que la situation actuelle minimise les opportunités de créer des accès vers le canal et des espaces publics en plus de nuire à la perméabilité entre les abords du plan d'eau et le reste du quartier. De plus, restreindre la requalification des sites de grande importance le long du canal peut nuire aux objectifs d'inclusion de logements sociaux et abordables puisque ces sites offrent l'espace nécessaire à la construction de projets de 200 unités et plus. Enfin, on souligne qu'il y a d'autres sites industriels de qualité dans l'arrondissement (p.ex. le Parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles) qui offrent la possibilité de développements industriels répondant aux normes actuelles et qui offrent une meilleure accessibilité aux réseaux routiers.

### 3. Orientations et principes d'aménagement et de développement

#### 3.1 Orientations de développement

Comme on vient de le voir, les grandes orientations entourant le développement et la mise en valeur du canal de Lachine font l'objet d'un large consensus et dénotent une grande cohérence au fil du temps. Malgré certaines remises en question qui se sont imposées face à une conjoncture en évolution, ces orientations n'ont pas fondamentalement dévié par rapport aux objectifs de la première heure. Encore aujourd'hui, on observe beaucoup plus de convergences que de divergences dans les points de vue exprimés quant aux balises souhaitées pour le développement des abords du canal.

Ces orientations qui se profilent à la lumière des études et des consultations réalisées jusqu'à maintenant sont celles qui animent la réflexion en cours et qui vont guider les exercices de planification à venir. Elles touchent : la mixité des fonctions, la création d'emploi, l'habitation, la revitalisation des quartiers, la qualité du milieu de vie, le potentiel récréotouristique et le patrimoine. Leurs tenants et aboutissants sont résumés dans ce qui suit.

##### 3.1.1 La mixité fonctionnelle

Le *Plan d'urbanisme* actuel préconise une intensification et une diversification des activités aux abords du canal de Lachine, tout en voulant renforcer son caractère d'ensemble. L'un des principaux défis, comme le souligne le chapitre d'arrondissement, est d'assurer la cohabitation harmonieuse et le dynamisme des différentes fonctions urbaines.

La mixité fonctionnelle comme orientation de développement des abords du canal ne date pas d'hier. En effet, le *Plan d'urbanisme* de 1992, bien que prévoyant une occupation industrielle manufacturière favorisant l'utilisation de la main-d'œuvre locale, entrevoyait déjà l'opportunité d'accorder une place à l'industrie légère et aux entreprises de services afin, notamment, de tirer parti de la proximité du secteur au centre-ville. Cette orientation avait même fait l'objet d'une recommandation, dès 1989, par le Comité pour la relance économique et de l'emploi du Sud-Ouest de Montréal (CREESOM), l'ancêtre du RESO. Son bien fondé s'est d'ailleurs confirmé par l'expérience du Parc d'entreprises du canal qui n'a pas réussi à inverser la tendance de l'économie. Elle a donc été reprise dans le *Plan de développement économique du Sud-Ouest* en 1997.

Si certains croyaient encore en 2000 que l'on devait préserver et développer exclusivement la vocation industrielle aux abords du canal, d'autres, de plus en plus nombreux, envisageaient déjà la cohabitation avec la fonction résidentielle dans certains secteurs et à certaines conditions. Par ailleurs, les développements immobiliers résidentiels qui se sont multipliés à la suite de la réouverture du canal en 2002 ont jeté un nouvel éclairage sur la notion de mixité. Cela exige, il va sans dire, un cadre d'aménagement détaillé qui assurera la cohabitation harmonieuse des activités en présence en tenant compte de leur compatibilité, de leur potentiel, des besoins de la population et de la demande du marché. Par ailleurs, là où l'on autorisera le développement résidentiel, on devra prévoir idéalement la présence d'activités commerciales et publiques aux rez-de-chaussée des bâtiments, dans le respect de l'offre commerciale présente sur les artères, pour contrer le sentiment de privatisation des berges et pour créer une certaine animation en soutien à la vocation récréotouristique qu'on souhaite développer pour le secteur.

Cette orientation s'est confirmée dans diverses études et dans la consultation réalisée en 2010. La mixité des usages apparaît toujours comme souhaitable et même essentielle à la création d'un milieu de vie complet et animé aux abords du canal, un point de vue partagé par l'ensemble des

intervenants, le principal enjeu étant la cohabitation harmonieuse des usages en présence. Elle implique la révision du zonage dans certains secteurs et surtout une définition plus claire des espaces. La préservation du zonage industriel peut être souhaitable pour maintenir des emplois, mais force est de constater que le secteur industriel traditionnel fait de plus en plus place, comme on le verra au point suivant, à l'industrie légère de type nouvelle économie, aux services aux entreprises et au secteur récréotouristique, des activités qui génèrent moins de nuisances que l'industrie lourde.

### **3.1.2 La création d'emplois**

Le maintien des entreprises et des emplois a toujours été et demeure au cœur des préoccupations dans ce dossier et en constitue une autre des orientations stratégiques. On a d'abord voulu consolider la base industrielle traditionnelle du territoire. Toutefois, les transformations qu'a connues l'économie, non seulement à l'échelle locale, mais mondiale, allaient en décider autrement. Le secteur manufacturier a reculé par suite de nombreuses fermetures d'usines, tandis que de nouveaux secteurs liés à l'économie du savoir, aux technologies de l'information et des communications, aux entreprises culturelles, au commerce et aux services sont en croissance<sup>6</sup>. Peu à peu, il s'est avéré que l'industrie légère et les services, tout en répondant à une réalité économique nouvelle, s'intégraient plus harmonieusement au tissu social et urbain environnant et à la vocation récréotouristique du canal.

Les entreprises de la nouvelle économie qui continuent de s'implanter dans le secteur le confirment et ce potentiel ne fait aujourd'hui aucun doute. On retrouve en effet de plus en plus de ce type d'entreprises – imagerie numérique, production de logiciels, commerce électronique, etc. On s'entend aujourd'hui sur la pertinence de renforcer ce potentiel. La volonté de créer de nouveaux emplois s'est substituée au vouloir maintenir à tout prix les emplois d'un passé révolu. En effet, force est de constater qu'il ne reste plus grand-chose aujourd'hui de la vocation manufacturière traditionnelle aux abords du canal et celle-ci est sérieusement remise en question. « La réouverture du canal en 2002 a bouclé l'histoire de la réinsertion du canal dans le Montréal post-industriel » (Bérubé et Poitras, 2004). De plus, comme le souligne l'étude Altus mentionnée précédemment, le statu quo constituerait un frein au développement économique du quartier parce qu'il a un effet dissuasif sur la mise en valeur à des fins résidentielles et de bureaux de sites qui pourraient accueillir les entreprises de la nouvelle économie, de même que leurs employés. Cette orientation rejoint également les résultats du sondage réalisé au printemps dernier quant aux options de développement à privilégier.

De plus, les espaces vacants dans les complexes industriels aux abords du canal présentent un formidable potentiel pour la création d'emplois. Que l'on pense par exemple au Nordelec, au Château Saint-Ambroise, au Dompark et au Complexe du canal. Ces espaces recherchés par les artistes et artisans sont également propices à l'incubation d'entreprises de la nouvelle économie qui

---

<sup>6</sup> Le Profil économique 2010 de l'arrondissement du Sud-Ouest indique en effet que le secteur de la fabrication qui compte pour 16,7 % des emplois de l'arrondissement, avec 4 790 emplois, a connu un recul de 2 260 emplois entre 2001 et 2006. Pour la même période, les services professionnels, scientifiques et techniques qui se positionnent au second rang avec 3 005 emplois, soit 10,5 % du total, comptaient 825 emplois de plus.

En ce qui concerne les établissements par secteur économique, les variations les plus significatives enregistrées entre 2001 et 2009 touchent la fabrication de produits informatiques et électroniques avec une hausse de 57,1 % et les secteurs de la fabrication (boissons et produits du tabac, textiles, vêtements, produits en bois, produits du pétrole et du charbon, matériel de transport) avec des baisses allant de 50 % à 80 %.

cadre avec la stratégie de développement économique de l'arrondissement et caractérise de plus en plus sa marque de commerce.

Bref, tout en consolidant certains secteurs d'emploi, on s'oriente de plus en plus vers des projets mixtes d'industries légères et de bureaux qui s'harmonisent mieux à la fonction résidentielle, en saisissant toutes les occasions de favoriser le développement de nouvelles entreprises et l'emploi local. Les secteurs récréotouristique et culturel sont très prometteurs à cet égard.

Quant au secteur commercial, non seulement il génère de l'activité économique, mais il offre, en même temps, des services de proximité et contribue à l'animation des quartiers. Comme activité commerciale aux abords du canal on propose des petits commerces à échelle humaine, des boutiques spécialisées et des cafés-terrasses. On souhaite également diversifier l'offre autour d'un axe de développement distinct propre à chaque artère commerciale, le marché Atwater constituant en soi un pôle d'attraction majeure. À cet effet, le volet « Commerce » du Programme réussir à Montréal (PR@M) s'avère un outil stratégique et performant et l'arrondissement avait déjà reçu en décembre 2010 des demandes de subventions totalisant 3,5 M\$ pour la rénovation de commerces sur les rues Monk, Notre-Dame Ouest et Centre. Le programme doit en principe prendre fin en 2011, mais ses retombées bénéfiques pour les artères commerciales de l'arrondissement et le rôle de catalyseur qu'il peut jouer dans le cadre plus général du redéveloppement des abords du canal militent en faveur de sa reconduction.

### **3.1.3 L'habitation et l'inclusion**

Le maintien d'un parc de logements sociaux et abordables pour la population de l'arrondissement est un leitmotiv martelé depuis plusieurs années dans nombre de forums publics et il demeure un point sensible. Devant l'effervescence immobilière qu'a engendrée la revitalisation du canal et la hausse des valeurs foncières qui en résulte, le maintien de la population résidente s'avère un enjeu de taille et l'inclusion, une valeur fondamentale, tout comme la mixité sociale. Cela exige que l'on puisse offrir une diversité de produits d'habitation pour continuer de répondre aux besoins des ménages à faible revenu, retenir et attirer les ménages à revenu moyen tout en tirant parti des nouvelles retombées fiscales et économiques engendrées par l'arrivée de ménages plus aisés. Le développement des abords du canal offre un potentiel intéressant à cet égard.

La mixité sociale est présentée dans le chapitre de l'arrondissement du *Plan d'urbanisme* comme un des plus grands défis à relever. Pour y faire face, une condition s'impose : travailler en amont des projets pour favoriser leur intégration dans le milieu, en concertation avec les parties prenantes. Les dispositions réglementaires qui font que l'arrondissement doit procéder cas par cas par le biais d'accords de développement avec les promoteurs lui confèrent un pouvoir de négociation qui favorise cette orientation. C'est le pari sur lequel repose la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, adoptée en 2005 par la Ville de Montréal. Une stratégie qui a fait ses preuves, tout particulièrement dans le Sud-Ouest<sup>7</sup> où elle a permis l'émergence de projets d'inclusion exemplaires comme les Lofts Impérial et, dans un avenir prochain, le Nordelec et les Bassins du Havre. Cette stratégie vise les développements résidentiels

---

<sup>7</sup> Selon une estimation du RESO, entre 1997 et 2007, quelque 3000 unités d'habitation ont été réalisées, dont 753 en logement social et communautaire, soit 25% des logements construits ou rénovés durant cette période, dont la plus grande partie, aux abords du canal. Dans le Sud-Ouest, on estime à plus de 300 M\$ les investissements dans le secteur résidentiel, soit plus de la moitié de l'ensemble des investissements immobiliers durant cette période.

de 200 logements et plus, en ciblant une proportion de 15 % de logements abordables et de 15 % de logements sociaux et communautaires, par des accords de développement avec les promoteurs.

Malgré ce succès incontestable, on s'entend pour dire qu'il faut rester vigilants<sup>8</sup> afin de contrer l'effet pervers du développement qui en créant une pression à la hausse sur les valeurs foncières a un impact significatif sur les loyers. Enfin, cette orientation pour la mixité et l'inclusion s'est exprimée à nouveau lors du sondage réalisé au printemps dernier invitant les répondants à se prononcer sur le type d'habitation à privilégier.

### **3.1.4 La revitalisation des quartiers**

Les investissements publics et privés aux abords du canal de Lachine ont eu un certain impact sur la revitalisation des quartiers adjacents : amélioration du cadre bâti, des espaces publics et des services de proximité. Mais là encore, il reste beaucoup à faire, notamment pour renforcer la cohérence du paysage urbain et de son architecture.

Le *Plan d'urbanisme* préconise une approche intégrée de revitalisation urbaine aux abords du canal, de façon à renforcer le caractère de l'ensemble du secteur dans le respect des différentes composantes significatives du paysage. Des interventions sont requises pour améliorer l'encadrement du milieu bâti, pour compléter l'aménagement de la frange du canal, pour soutenir la réhabilitation des sites contaminés et atténuer les nuisances causées notamment par la présence d'entreprises industrielles, ainsi que par les réseaux autoroutiers et ferroviaires. À cet égard, il y a lieu de poursuivre les objectifs de développement du corridor Saint-Ambroise où plusieurs projets immobiliers ont été réalisés au cours des dernières années et où certaines interventions sur le domaine public contribueraient à améliorer ces nouveaux milieux de vie.

Enfin, on souhaite des quartiers sains, agréables et sécuritaires, des aménagements qui favorisent la circulation piétonne et le vélo, des lieux de rencontres animés – parcs, espaces verts et places publiques – et des services de proximité. C'est ce qu'ont fait valoir les intervenants lors de la récente consultation. Plusieurs des interventions requises interpellent aussi Parcs Canada et pourraient s'inscrire dans la prochaine version de son Plan directeur.

### **3.1.5 L'amélioration de la qualité du milieu de vie**

L'amélioration de la qualité de vie est intimement liée à tous les aspects du développement : économique, social et environnemental. Ce qui est recherché, c'est un développement durable<sup>9</sup>, c'est-à-dire qui réponde aux besoins du présent sans compromettre l'avenir, un développement dont profite l'ensemble de la collectivité. La qualité des milieux de vie est indissociable d'un équilibre entre vitalité économique et équité sociale.

Un des objectifs de la revitalisation du canal de Lachine a été et demeure l'amélioration de la qualité de vie dans le Sud-Ouest et en particulier dans les quartiers limitrophes, notamment par des mesures visant à les désenclaver et à améliorer l'accès au canal.

---

<sup>8</sup> *Le Profil économique 2010* indique que 72 % des logements de l'arrondissement sont occupés par des locataires et que l'indice de défavorisation reste élevé dans le Sud-Ouest où 40 % des ménages vivent sous le seuil du faible revenu.

<sup>9</sup> « *Le seul fait de convertir des usines désaffectées en espaces de vie, c'est déjà du développement durable. Ça l'est d'autant plus que depuis quelques années, l'arrondissement demande aux promoteurs de ces grands projets d'y intégrer diverses mesures environnementales : toits verts, démolition sélective, récupération des matériaux, recours à des matériaux sains, gestion efficace de l'eau, stationnement pour vélos ou l'autopartage, etc.* » (Dorais, 2010)

Les nombreux obstacles limitant l'accès au canal ont été signalés par les participants à l'atelier de discussion et au forum citoyen du printemps dernier : les axes perpendiculaires discontinus, les infrastructures routières et ferroviaires, la circulation intense et le stationnement, en particulier autour du marché Atwater, le camionnage rue Saint-Patrick, l'absence de traverses sécuritaires, la signalisation déficiente, le passage difficile d'une rive à l'autre du canal, la confusion dans l'interface des domaines public et privé, enfin les barrières visuelles et physiques créées entre autres par certains projets immobiliers.

Les propositions ne manquent pas pour améliorer l'accessibilité et désenclaver les secteurs limitrophes. On en retrouve plusieurs dans le rapport Cardinal Hardy qui ont été corroborées et enrichies lors de la consultation : créer des accès clairs et mieux définis, améliorer les percées visuelles et les entrées par le verdissement et l'ouverture sur le canal, relier les milieux de vie, les pôles et les équipements d'intérêt, créer un réseau de parcs reliés par des parcours piétonniers et cyclables, faciliter les déplacements à pied, à vélo, en transport collectif et en automobile et privilégier des fonctions de nature publique aux abords du canal. Dans cet ordre d'idées, il faut s'assurer que le développement immobilier privé respecte le caractère public des berges et ne soit pas un frein à leur appropriation par les résidants et les usagers.

Ainsi, bien que la première phase de revitalisation du canal de Lachine constituait une amélioration significative de cet équipement collectif, notamment avec la préservation du caractère public de ses berges et la création d'interfaces avec les quartiers riverains<sup>10</sup>, force est de constater qu'il reste encore beaucoup d'améliorations à apporter à ce chapitre.

### **3.1.6 Le récréotourisme**

La revitalisation du canal de Lachine a misé entre autres sur les activités récréotouristiques et le *Plan d'urbanisme* suggère de renforcer cette vocation. L'aménagement de la voie cyclable, la réouverture à la navigation de plaisance, la mise en valeur du patrimoine ont donné le ton. La Société de promotion du canal de Lachine, mise sur pied en 2003, a joué un rôle important en créant des événements et des activités d'animation. L'organisme a été dissout depuis, mais les objectifs qu'il défendait sont toujours d'actualité, bien que l'on déplore aujourd'hui un manque d'investissements dans les activités d'animation. C'est du moins ce qui ressort de la dernière consultation. On constate par ailleurs la prédominance du vélo qui s'est imposé au détriment d'autres activités récréatives. On déplore aussi la sous-utilisation du parc en hiver. On propose donc que les berges soient dotées d'équipements offrant des activités diversifiées et attrayantes pour tous, en toutes saisons.

Il y a encore beaucoup d'efforts et de financement public à consentir pour développer le potentiel récréotouristique du canal et hausser la qualité de cet équipement à un calibre international. Le secteur possède tous les atouts pour répondre aux exigences d'une clientèle de plus en plus nombreuse qui aspire à faire du tourisme *autrement*, dans une optique de développement durable. Ces aspirations appellent le développement d'un concept et d'un plan de mise en valeur récréotouristique et une déclinaison des produits qui en découleront.

---

<sup>10</sup> Des investissements publics – gouvernement fédéral et Ville de Montréal – de 100 M\$, dont 80 millions \$ en travaux d'infrastructures ont permis de financer plusieurs interventions : réfection des viaducs et des écluses, élévation des ponts, réaménagement de places publiques et de rues, aménagement d'une dizaine de parcs aux abords du canal, construction du pont Monk, excavation du bassin Peel, ajout de voies cyclables, etc.

Enfin, il y a lieu de souligner que les consultations de 2010 ont réaffirmé que les secteurs récréotouristique et culturel sont très prometteurs en terme de développement de nouvelles entreprises susceptibles de créer de l'emploi local.

### **3.1.7 La protection et la mise en valeur du patrimoine**

La mise en valeur du patrimoine du canal de Lachine constitue une dimension essentielle de son potentiel récréotouristique. Elle s'inscrit dans le *Plan d'urbanisme* de la Ville et de l'arrondissement et était et demeure l'objectif fondamental de Parcs Canada qui a ainsi contribué à la relance du Sud-Ouest. L'importance de ce patrimoine en tant que lieu identitaire pour les résidents du Sud-Ouest et la nécessité de le mettre en valeur ont été réaffirmées lors de la consultation.

L'arrondissement du Sud-Ouest et Parcs Canada travaillent conjointement dans l'encadrement de chaque projet de développement aux abords du canal, afin de préserver le caractère unique de ce lieu historique national. À titre d'exemple, le projet de développement sur le site de la Pixcom intègre les recommandations de Parcs Canada pour préserver le caractère exceptionnel de ce site aux abords de l'écluse St-Gabriel. Le projet des Bassins du Nouveau Havre visera à remettre en valeur les emprises des anciens bassins d'eau. De manière plus générale, le PIIA (Projet d'Implantation et d'Intégration Architectural) adopté par l'arrondissement favorisera l'intégration et l'implantation de tout nouveau bâtiment dans ce secteur.

On parle surtout du patrimoine bâti et archéologique, du patrimoine industriel et naturel du canal de Lachine, mais il ne faudrait pas passer sous silence son patrimoine social et communautaire qui fait aussi partie de l'identité du Sud-Ouest et qui a influencé le projet de revitalisation du canal de Lachine.

## **3.2 Principes d'aménagement**

Les principes d'aménagements qui se sont dégagés de la consultation 2010 concernent tant le domaine public que les futurs développements privés sur les berges du canal. Les outils qui permettront de les concrétiser sont de deux ordres. Côté domaine public, il s'agira des investissements qui devront être consentis par le gouvernement fédéral et la Ville. Côté développements privés, il s'agira, d'une part, de modifications à la réglementation existante, concernant les règles d'implantation au sol et les hauteurs à titre d'exemples, et, d'autre part, du maintien de l'actuelle réglementation sur les usages qui procure à l'arrondissement un pouvoir de négociation avec les promoteurs et lui permet d'influencer la qualité des projets soumis pour approbation.

### **3.2.1 Principes d'aménagement du domaine public**

Les principes d'aménagement du domaine public découlant des orientations qui précèdent sont formulés, pour la plupart, dans le rapport Cardinal Hardy. Ils résultent de l'étude réalisée en 2010 dans le but d'actualiser la vision de développement du canal de Lachine et reflètent les orientations proposées par les principaux intervenants – la Ville de Montréal, l'Arrondissement du Sud-Ouest, Parcs Canada et le RESO. (Cardinal Hardy, 2010)<sup>11</sup> Ils ont été enrichis par les propositions formulées lors de la consultation.

---

<sup>11</sup> Le rapport propose également des interventions spécifiques pour chacun des pôles de développement, que nous n'aborderons pas ici.

Ces principes s'articulent principalement autour de trois thèmes : le canal et son parc linéaire, la poursuite des quartiers et la définition des accès au canal et la mise en valeur du patrimoine. Que l'on pense par exemple aux aménagements assurant la continuité du parc linéaire, à la création d'espaces publics reliant les quartiers riverains aux pôles et équipements d'intérêt ou encore à la mise en valeur des bassins et des bras d'eau reliés au canal. On retrouvera une liste en annexe.

### **3.2.2 Principes d'aménagement et développement privé**

Quant aux principes qui vont guider l'encadrement du développement privé, ils visent à protéger le caractère public et l'accessibilité des berges. Ils traduisent également les orientations touchant la mixité des activités et leur cohabitation harmonieuse, le développement économique et la création d'emplois, l'inclusion et la mixité sociale et enfin, la protection du patrimoine. Pensons par exemple aux paramètres de développement visant à préserver la frange « verte » aux abords du canal (hauteur, taux d'implantation, densité et recul par rapport aux berges) ou encore à la présence d'activités commerciales et publiques aux rez-de-chaussée des bâtiments résidentiels. Pensons aussi aux mesures visant à encourager la diversification des produits d'habitation et à celles touchant l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments dans le respect du patrimoine. On retrouvera une liste plus complète en annexe.

## **Annexe 1**

### **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

#### **Le canal et son parc linéaire**

- Voir à la continuité des aménagements du parc linéaire;
- Exprimer la linéarité du canal par un aménagement plus formel et par le renforcement du parcours piétonnier en bordure de l'eau;
- Mettre en valeur l'ensemble du mur d'origine du canal;
- Prévoir un alignement régulier d'arbres suivant l'ancien tracé du canal;
- Distinguer les zones de remblais du canal par un aménagement plus informel exprimant une renaturalisation du canal.

#### **La poursuite des quartiers et la définition des accès au canal**

- Multiplier les accès physiques et visuels au canal dans l'axe des rues de quartiers de manière à retisser les liens et assurer l'accès public (servitude, propriété, etc.);
- Mettre en valeur les perspectives visuelles vers le canal;
- Bonifier l'aménagement des accès existants et uniformiser leur traitement;
- Favoriser l'aménagement de liens secondaires qui s'ouvrent sur le canal lorsque l'orientation des îlots est parallèle au canal
- Bonifier le domaine public aux abords du canal (trottoirs, plantations, éclairage et mobilier urbain);
- Améliorer l'image et le caractère sécuritaire des aménagements publics;
- Créer un réseau d'espaces publics intégré aux quartiers riverains et permettant de les relier aux pôles et équipements d'intérêt;
- Favoriser la densification de la frange « verte » par l'aménagement d'espaces verts, tels que le secteur Island/parc des Seigneurs, le square St-Patrick et le parc archéologique associé aux vestiges du complexe Frothingham et Workman;
- Multiplier les traverses piétonnières et cyclables de part et d'autre du canal, particulièrement dans les axes de déplacements, en lien avec les pôles d'emplois et les quartiers.

#### **La mise en valeur du patrimoine**

- Identifier et mettre en valeur les éléments identitaires présents sur le territoire;
- Restaurer ou mettre en valeur des bassins et des bras d'eau associés au canal;
- Mettre en valeur des bâtiments patrimoniaux et des sites archéologiques;
- Mettre en lumière des façades des bâtiments patrimoniaux et des éléments significatifs associés au passé industriel du canal (ponts, grues, château d'eau, etc.).

#### **La circulation**

- Réduire la vitesse sur la rue Saint-Patrick et canaliser le camionnage sur cette artère pour éviter des débordements dans le quartier Pointe-Saint-Charles;
- Atténuer l'impact lié au camionnage.

#### **Les activités récréotouristiques**

- Consolider la vocation récréotouristique du canal de Lachine en améliorant les infrastructures d'accueil, les aménagements et les services dans une optique d'un usage quatre saisons;
- Améliorer l'éclairage, le mobilier urbain et les équipements récréatifs.

## Annexe 2

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT PRIVÉ

#### L'accès au canal et l'implantation aux abords du parc linéaire

- Confirmer le caractère public des berges du canal et des abords;
- Limiter le développement immobilier aux abords du canal afin de préserver et d'accroître la frange verte;
- Modifier les paramètres de développement (hauteur, taux d'implantation et densité) visant à préserver et bonifier la frange « verte » aux abords du canal;
- Préserver une perméabilité vers le canal (accessibilité physique et visuelle), par une multiplication des accès et liens piétonniers, un taux d'implantation plus faible, marge de recul, etc.);
- Préserver une distance minimale entre les berges et les nouvelles constructions;
- Prévoir une interface publique et formelle donnant un accès au canal dans tous les nouveaux développements;
- Veiller à ce que la façade principale des nouveaux bâtiments à implanter soit orientée vers le canal;
- Privilégier aux abords immédiats du canal l'implantation de bâtiments s'harmonisant au gabarit industriel du secteur;
- Assurer une certaine densité de construction, en particulier là où le gabarit des bâtiments est déjà volumineux (à proximité du centre-ville et des anciennes usines).

#### La densification, la diversification et la cohabitation harmonieuse des activités

- Encourager la densification et la diversification des activités;
- Statuer sur les nouvelles vocations des secteurs en mutation;
- Insérer de manière harmonieuse et progressive les nouveaux usages;
- Encourager la relocalisation de certaines entreprises incompatibles avec leur milieu;
- Éviter l'implantation de nouvelles industries contraignantes;
- Éviter d'insérer des activités résidentielles là où les entreprises y poursuivent des opérations comportant des nuisances;
- Mettre en valeur les sites vacants ou sous-utilisés et y prévoir des usages mixtes;
- Favoriser l'implantation d'activités économiques compatibles avec des fonctions résidentielles dans les secteurs mixtes;
- Encourager la présence d'activités commerciales et publiques aux rez-de-chaussée des bâtiments résidentiels.

#### Le développement économique

- Maintenir et stimuler le développement économique tout en favorisant une cohabitation harmonieuse des activités;
- Encourager le développement de nouveaux potentiels (nouvelle économie, culture, récréotourisme);
- Renforcer la vocation récréotouristique et culturelle susceptible de créer des emplois pour une main-d'œuvre locale;
- Favoriser les projets à caractère social et culturel dont les retombées profiteront à la population;
- Stimuler le développement des pôles d'activités dans des secteurs à vocation prédominante, par exemple en favorisant l'émergence d'un pôle culturel dans le secteur Atwater;

#### L'inclusion et la mixité sociale

- Encourager la diversification des produits d'habitation;
- Assurer le maintien des ménages à faible revenu dans une optique d'inclusion;

- Maintenir et attirer des ménages à revenus moyens à des fins de mixité;
- Assurer la mise en application de la Stratégie d'inclusion de logements sociaux, communautaires et abordables dans les grands projets résidentiels;
- Valoriser l'intégration d'ateliers-résidences.

### **La mise en valeur du patrimoine**

- Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique dans les nouveaux projets;
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions au cadre bâti existant, en continuité avec le sens historique du lieu, et veiller à leur qualité architecturale dans le respect du patrimoine, en s'inspirant des caractéristiques architecturales des bâtiments industriels.

### Annexe 3

#### PROJETS RÉALISÉES ET ADOPTÉS AUX ABORDS DU CANAL DE LACHINE ENTRE 2002 ET 2010

Projet	Réalisé ou	Adoption outil	Quartier	Mixité d'usages	résid	mixte	Mixité sociale	log. abord.	Commentaire
	Adopté	réglementaire		emploi			log. social		
Jardins du Canal	R	Plein droit	SH			x			
Redpath	R	PPCMOI <sup>12</sup>	PSC			x			
Quai des Éclusiers	R	Plein droit	SH		x				
Portail du canal	R	PPCMOI	CSP			x		x	
Héritage du canal	R	Plein droit	SH		x		x		Projet résidences aînées OMH
Domaine Georges-Étienne-Cartier	R	Plein droit	SH		x				
Dépôttech	R	PPCMOI	SH		x				
Pixcom	A	PPCMOI	PSC			x			
Nordelec	A	art 89	PSC			x	x	x	
Bassins du Nouveau Havre	A	art 89	Grif			x	x	x	
Îlot 10 - District Griffin	A	Plein droit	Grif			x	x	x	

<sup>12</sup> L'appellation PPCMOI signifie «Projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble».

## Bibliographie et webographie

Bérubé, Harold et Poitras, Claire (2004). Étude historique du développement urbain. L'axe du canal de Lachine – partie Sud-Ouest, Montréal, INRS Urbanisation, culture et société et Ville de Montréal.

Cadorette, Paul Émile (2006). La revitalisation du canal de Lachine, conférence.  
[http://www.forumurba2015.com/2\\_conferences/2.1\\_liste\\_conferences/2006-03-01%20La%20revitalisation%20du%20canal%20de%20Lachine.pdf](http://www.forumurba2015.com/2_conferences/2.1_liste_conferences/2006-03-01%20La%20revitalisation%20du%20canal%20de%20Lachine.pdf)

Cardinal Hardy (avril 2010). Le canal de Lachine, une vision actualisée – Rapport final, Montréal, Cardinal Hardy.

Dorais, Benoît (novembre 2010) Voir le Sud-Ouest autrement, Allocution du maire de l'arrondissement devant la chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest.  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=81,74813585&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=81,74813585&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Groupe Altus (février 2011). *Perspectives de réutilisation ou de requalification des usages de type industriel – Abords du canal de Lachine, rue Saint-Patrick.*

RESO (2008). Canal de Lachine, la deuxième phase d'investissements publics est nécessaire pour sa mise en valeur. [http://www.resomtl.com/378/canal\\_de\\_lachine.sudouestmontreal](http://www.resomtl.com/378/canal_de_lachine.sudouestmontreal)

RESO (2007). Un canal pour le monde – Bilan de la mise en valeur du canal de Lachine, Forum citoyen.  
<http://www.resomtl.com/docs/canalpourlemondepresent.pdf>

RESO (2000). Forum canal de Lachine – Rapport synthèse.  
[http://www.resomtl.com/docs/syntheseune\\_table.pdf](http://www.resomtl.com/docs/syntheseune_table.pdf)

Ville de Montréal, Arrondissement du Sud-Ouest. Développement du canal de Lachine.  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=81,65557574&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=81,65557574&_dad=portal&_schema=PORTAL)

- Canal de Lachine : l'arrondissement du Sud-Ouest fera l'acquisition d'une partie du terrain de l'ancienne usine Seracon pour y aménager un parc, Communiqué (octobre 2010).
- Synthèse du Forum citoyen sur le développement des abords du canal de Lachine (juin 2010).
- Repère communication recherche (juin 2010). Évaluation de la fréquentation et du développement des abords du canal de Lachine – Rapport d'étude quantitative ,
- Synthèse de l'atelier de discussion (mai 2010).

Ville de Montréal, Arrondissement du Sud-Ouest. J'ai le Sud-Ouest en tête, site dédié au développement économique et urbain. <http://Sud-Ouestentete.com>

Ville de Montréal, Arrondissement du Sud-Ouest (2009). Programme particulier d'urbanisme du secteur Cabot – Rapport final.

Ville de Montréal (2009). Mise en œuvre du plan d'urbanisme – Bilan 2007-2009.

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761,3098732&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3098732&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Ville de Montréal (2000). Mise en valeur des abords du canal de Lachine – Concept d'aménagement du secteur Saint-Ambroise, Synthèse des orientations et des propositions, Service du développement économique et urbain en collaboration avec le Service des parcs, jardins et espaces verts.

Ville de Montréal (2011). Montréal en statistiques, Mises en chantier résidentielles

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=6897,68149718&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149718&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Ville de Montréal (2004). *Plan d'urbanisme* de Montréal, Partie I, Chap. 4, La planification détaillée.

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761,3096652&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Ville de Montréal (2004). *Plan d'urbanisme*, Partie II, Chap. 12, Le Sud-Ouest.

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761,3098221&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3098221&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Ville de Montréal (2010). Profil économique, Ville de Montréal – Arrondissement Le Sud-Ouest.

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=6897,68149746&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149746&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Ville de Montréal (2009) Profil sociodémographique, Le Sud-Ouest.

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=6897,68149755&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149755&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Ville de Montréal (2007). Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – Avancement de sa mise en œuvre.

[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PES\\_PUBLICATIONS\\_FR/PUBLICATIONS/STRATEGIE\\_INCLUSION.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PES_PUBLICATIONS_FR/PUBLICATIONS/STRATEGIE_INCLUSION.PDF)