



SYNTHÈSE DU GROUPE DE TRAVAIL *DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE*

La Ville de Montréal a lancé le 18 mars dernier le Bureau de projet partagé pour le redéveloppement du secteur de Lachine-Est. L'Atelier Lachine-Est est le nom donné au processus de concertation et de planification collaborative pour le redéveloppement de ce territoire. La Table de développement social de Lachine, Concert'Action Lachine, coordonne la concertation avec les acteurs du milieu et les experts invités. La synthèse ci-dessous présente des réflexions et des propositions pour alimenter la rédaction du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Lachine-Est. Ces éléments reflètent les discussions du groupe de travail Développement économique qui ont démontré un intérêt partagé, qui ont suscité un débat ou qui ont fait consensus. Cet atelier a été organisé en partenariat avec le professeur Jean-Philippe Meloche de l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de la Faculté d'aménagement de l'Université de Montréal.

Date du groupe de travail : 16 juin, 9h30 à 12 h 00

Rencontre par visioconférence

1. Participants

À l'animation

Myriam Grondin et Pierre Barrette pour Concert'Action Lachine

Jean-Philippe Meloche comme animateur expert

Participants du groupe de travail

Participants du groupe de travail

- Aldo Coviello (Président, Aldo Construction)
- Anyle Côté (Directrice, Conseil d'économie sociale de l'île de Montréal)
- Bernard Blanchet (Conseiller politique au ministère de l'Environnement et Changement climatique)
- Blaise Rémillard (Responsable Transport et urbanisme, CRE MTL)
- Brain Fahey (Urbaniste, président, Fahey et associés Inc.)
- Chloé Duval-Zack (Agente de développement, Bâtir son quartier)
- Dany Tremblay (Urbaniste-Conseil Inc.)
- Gino Mauri (Directeur de la création, Développement Lachine-Est)
- Guy Pellletier (Urbaniste, Directeur associé, Fahey et associés Inc.)
- Henri Chevalier (Directeur général, CDEC Lasalle-Lachine)

- Igor Cazac (Propriétaire d'un garage, quartier Saint-Pierre)
- Jean-François Lefebvre (Président fondateur, Imagine Lachine-Est, Chargé de cours, Département d'études urbaines et touristiques, UQAM)
- Juan Torres (Professeur agrégé, Faculté de l'aménagement, Université de Montréal)
- Kim Gallup (Designer principale, Möbius4 design architectural et urbain)
- Lina Giraldo (Membre, Imagine Lachine-Est)
- Lisa Leprêtre (Chargée de projet, Comité rue Principale, Revitalisation Saint-Pierre Citoyen commerçant)
- Maurizio Favretto (Complexe industriel de Lachine)
- Michael Bardier (Directeur général, Association Centre-Ville Lachine (ACVL))
- Myriam C. Guillemette (représentante d'Imagine Lachine-Est)
- Natalie Voland (Présidente, GI Quo Vadis)
- Nicolas Roy (Directeur, PMEMTL Ouest de l'île)
- Paolo Catania (Président, Développement Lachine-Est)
- Patrick Varin (Président, Les développements du Canal Inc., Habitation Solano II Inc, Habitat l'Atelier Inc.)
- Ron Rayside (Architecte et associé principal, Rayside | Labossière)

Participants de la ville de Montréal ou de l'arrondissement

- Annie Laurin (Conseillère en aménagement et responsable du développement de la Charte des écoquartiers, Service d'urbanisme et de la mobilité, Ville de Montréal)
- Aude Mary (Conseillère en planification, Arrondissement Lachine)
- Fella Maherzi (Conseillère en aménagement, Arrondissement Lachine)
- Ghislain Dufour (Commissaire industriel de Lachine, arrondissement Lachine)
- Jeanne Leblanc-Trudeau (Conseillère en aménagement chef d'équipe, division de l'aménagement et du design urbain, Ville de Montréal)
- Johanne Lavoie (Commissaire au développement économique, direction entrepreneuriat, SDÉ)
- Julie Linteau (Conseillère en aménagement, Ville de Montréal)
- Karim Charef (Conseiller en aménagement et Chef d'équipe, Division de l'urbanisme dans le Service d'urbanisme et de la mobilité, Ville de Montréal)
- Martin Roy (Conseiller en aménagement, Division de l'urbanisme dans le Service d'urbanisme et de la mobilité, Ville de Montréal)
- Martine Simard-Longtin (Conseillère en aménagement - Designer urbain Division de l'urbanisme dans le Service d'urbanisme et de la mobilité Ville de Montréal)
- Maxime Lemieux (Conseiller en aménagement, division de l'aménagement et du design urbain, Ville de Montréal)
- Michel Séguin (Directeur d'arrondissement adjoint, Arrondissement Lachine)
- Nancy Giguère (Conseillère en planification, BTER, Bâtiment, énergie et transport, Direction générale)
- Patrick Kilfoil (Commissaire au développement économique, Service du développement économique, Direction de la mise en valeur des pôles économiques)

- Stéphanie Houle (Directrice, Services administratifs et projets urbains, Arrondissement Lachine)
- Vincent L.-Dionne (Commissaire au développement économique, Service du développement économique, Direction de la mise en valeur des pôles économiques)

Observateurs et autres participants

- Maja Vodanovic (Mairesse de Lachine)

Équipe en soutien

- Agathe Mertz (Membre, Imagine Lachine-Est)
- Jean-Philippe Roy (Étudiant, Université de Montréal)
- Vlad Saghin (Étudiant, Université de Montréal)
- Chantal Smedbol (Revitalisation Saint-Pierre)
- Simon Robert (Étudiant, Université de Montréal)
- Katherine Picone (Représentante, Imagine Lachine-Est)
- Alice Bonneau (Stagiaire, Labo Climat)

2. Déroulement prévu

1. MOTS DE BIENVENUE ET MISE EN CONTEXTE (15 MINS)
 - 1.1 Mot de bienvenue de Pierre Barrette, directeur de Concert'Action Lachine
 - 1.2 Mot de bienvenue de Maja Vodanovic, mairesse de Lachine
 - 1.3 Présentation du déroulement de l'atelier
 - 1.4 Présentation de l'objectif de la rencontre et des questions de l'Atelier

2. PRÉSENTATIONS (40 MINS)
 - 2.1 Le développement économique du territoire à Montréal : Éléments de contexte pour Lachine-Est
Patrick Kilfoil, M. Urb., Commissaire au développement économique, Service du développement économique, Direction de la mise en valeur des pôles économiques
 - 2.2 Bâtir les emplois de demain
Nicolas Roy, directeur général et commissaire industriel, PME MTL West-Island
Ghislain Dufour, Commissaire au développement économique arrondissements de Lachine et Pierrefonds-Roxboro
 - 2.3 Le développement économique de Lachine-Est. Vision du potentiel et apport économique
Dany Tremblay, Urbaniste-Conseil Inc. (agit à titre de porte-parole des propriétaires / promoteurs)
 - 2.4 Période de questions

3. DISCUSSION EN ÉQUIPE (45 MINS)
 - 3.1 Explication de l'activité (5 mins)
 - 3.2 Identification des objectifs et moyens en équipe (40 mins)

4. PLÉNIÈRE (45 MINS)
 - 4.1 Synthèse des réflexions par équipe
 - 4.2 Discussion sur les mots-clés, objectifs et moyens présentés en équipe
 - 4.3 Proposition d'objectifs et moyens complémentaires
 - 4.4 Synthèse

5. MOT DE LA FIN (5 MINS)

3. Synthèse des échanges en sous-groupes et en plénière

3.1 Propositions pour une harmonisation du développement d'un écoquartier avec les activités économiques existantes

A) Stratégie de cohabitation

Développer un quartier mixte (services de proximité et industrie légère) tout en maintenant les emplois actuels

Plusieurs participants mentionnent l'importance de maintenir les emplois actuels dans ce secteur. Henri Chevalier de la CDEC LaSalle-Lachine rappelle qu'il y a une quarantaine d'entreprises existantes qui procurent des centaines d'emplois. Les participants s'entendent pour dire que ce milieu de travail actuel doit être maintenu puisqu'il contribue et contribuera à nourrir l'économie locale. Kim Gallup de Möbius⁴ mentionne qu'il est important de retrouver dans l'écoquartier plus que des petits commerces locaux. Dans ce sens, Bernard Blanchet du ministère de l'Environnement et Changement climatique indique que Normétal est une entreprise d'insertion sociale déjà présente dans le secteur contribuant ainsi, comme le note Alyne Côté du Conseil d'économie sociale de l'île de Montréal, à favoriser l'employabilité de personnes plus éloignées du marché du travail et l'intégration de personnes immigrantes.

Michel Séguin de l'arrondissement Lachine mentionne que le secteur à vocation industrielle à proximité du territoire du PPU abrite des bâtiments de grands gabarits qui pourraient servir à l'industrie un peu plus « soft » et ainsi permettre une cohabitation harmonieuse avec les activités résidentielles et commerciales de l'écoquartier.

Karim Charef de la Ville de Montréal mentionne qu'on ne peut pas présumer qu'on attirera seulement l'industrie de la haute technologie et du cinéma. Il y a également l'industriel lourd, notamment le manufacturier qui a sa place. Le format actuel est peut-être à revoir sans nécessairement l'invalidiser. Il souligne que c'est un des éléments sur lequel on réfléchit moins, mais qui est pertinent dans le contexte de Lachine.

Innover par la création d'industries tampons

Les participants mentionnent que la cohabitation entre l'industrie lourde et l'habitation est complexe. Plusieurs proposent la mise en place d'une zone tampon en aménageant soit un parc, un pôle de starts-up (jeunes pousses), etc.

Mettre en place des partenariats ou une structure de concertation pour une cohabitation positive

Henri Chevalier poursuit qu'il serait intéressant qu'un dialogue soit entamé avec les entreprises sur le territoire ou adjacentes à celui-ci pour notamment discuter des différentes possibilités de cohabitation, identifier les contraintes et des pistes de solution. Il mentionne aussi qu'il serait important de mettre en place :

- i) i) une forme de concertation entre les industriels, les résidents et les gens qui y auront des bureaux commerciaux pour élaborer un plan de déplacement,;
- ii) ii) un plan d'aménagement pour le boulevard St-Joseph;
- iii) iii) établir des stratégies pour assurer une connectivité entre les secteurs environnants, etc.

Favoriser la mutualisation au sein de l'écoquartier

Natalie Voland de GI Quo Vadis ajoute qu'il serait possible de tirer profit d'une cohabitation avec les industries lourdes par l'utilisation d'espaces ou pour la production en lien avec les industries. À titre d'exemple, créer une boucle énergétique par la récupération de chaleur pour des habitations ou autres édifices du nouveau quartier. Les toitures pourraient être utilisées pour de l'agriculture avec des formes qui assurent une transition vers la transformation du site. Les stationnements partagés pourraient être une autre forme de cohabitation. Il faudra trouver des moyens de tirer profit d'une collaboration. Il faudra imaginer les usages potentiels et les usages transitoires. Les zones tampons entre les industries et le milieu de vie sont aussi identifiés par certains participants comme des espaces potentielles de mutualisation. Les propos de Jean-François Lefebvre d'Imagine Lachine-Est vont aussi dans le même sens. Il perçoit la mutualisation comme étant essentielle pour atteindre à la fois les objectifs d'un développement urbain durable et lier l'écoquartier avec les entreprises du secteur.

Développer des services de proximité complémentaires à l'offre commerciale de la rue Notre-Dame

Nathalie Voland indique qu'on ne peut pas faire table rase de l'existant. Donc, on peut supposer que s'il y a déjà une artère commerciale, dans le cas échéant la rue Notre-Dame, il est important de l'intégrer dans la réflexion et assurer des retombées positives pour celle-ci. À cet effet, le nouveau quartier peut venir ajouter des nouveaux clients sur la rue Notre-Dame. Plusieurs participants abondent dans le même sens et mentionnent qu'il est important de tenir compte des commerces et entreprises déjà existants notamment sur la rue Notre-Dame, pour proposer des commerces et des emplois complémentaires. Il sera important de se « connecter » avec les activités présentes.

B) Stratégie de transition

Assurer une flexibilité dans la mise en place de nouveaux projets économiques

Concernant la transition, Anyle Côté mentionne l'importance de la flexibilité dans la mise en place de nouveaux commerces ou projets économiques. Elle ajoute l'importance de se donner la capacité de « tester » les différents projets. Il faut se donner l'occasion d'avoir des prototypes et de les valider. De plus, elle mentionne que les entreprises d'économie sociale sont un facteur d'employabilité important et que ce type d'entreprise permet un ancrage dans la communauté.

Avoir des locaux abordables pour encourager l'arrivée d'entreprises d'économie sociale ancrées dans la communauté

On mentionne que le besoin d'espace est important et que la notion de locaux abordables doit absolument être encouragée pour faciliter l'intégration de nouvelles organisations ou entreprises dans le milieu.

Créer un lieu de consommation, de socialisation, de culture et de loisir pour tous par une planification et des aménagements

Les participants mentionnent qu'il faut créer un lieu avec une complémentarité des fonctions. Le but étant de créer un endroit où les citoyens ont le goût d'aller, de se retrouver les fins de semaine. Une « espèce de salon » où l'on a simplement envie de se retrouver, pour consommer, pour manger, pour prendre un verre, et également pour être en contact avec la culture, etc. Une place publique comme telle qui peut avoir de multiples fonctions pour les citoyens, pour les organismes et autres.

Les participants sont d'accord pour dire qu'il y a beaucoup de travail à faire en aménagement notamment sur les stationnements en façade, sur les déplacements et sur les îlots de chaleur. Il est proposé par certains de modifier la réglementation concernant les stationnements des entreprises déjà dans le secteur.

Un plan de déplacement local pourrait être développé pour renvoyer certains déplacements sur la rue Victoria vers la rue Saint-Joseph. Est-ce que la rue St-Joseph pourrait devenir un seuil d'entrée du quartier et la rue Victoria deviendrait plutôt la rue de transit ? On pourrait aménager les déplacements de certains mouvements via la rue Victoria. Si on réaménage la rue Victoria avec un axe de transport intéressant, cela créerait une attractivité vers Victoria. Il serait ainsi possible d'équilibrer certains mouvements de transports. Il serait important de bien positionner les entrées dans le quartier pour créer des liens avec les secteurs environnants. Il faut penser à deux zones de déplacements une pour le transit industriel et l'autre pour les citoyens et les commerçants.

Effectuer un phasage du projet pour animer et permettre l'appropriation du quartier

Il sera important de planifier des phases pour le développement afin de mettre en place certaines activités. Un centre sportif pourrait être un élément intéressant et mis en place assez rapidement.

Objectifs clés consensuels

- Maintenir le pôle d'emploi actuel
- Avoir des locaux abordables pour permettre l'installation d'entreprises notamment d'économies sociales ancrées dans la communauté
- Connecter les nouvelles entreprises à l'existant et en assurer une complémentarité en allant au-delà de petits commerces
- Mettre en place un mécanisme de concertation et des partenariats entre les entreprises déjà en place et les nouveaux acteurs (résidents, industriels, bureaux commerciaux, etc.) du secteur afin de permettre une cohabitation harmonieuse
- Mutualiser avec l'industriel et l'écoquartier : l'énergie, les voies de circulation, les stationnements, les zones tampons, etc.

3.2 Propositions pour la mise sur pied d'activités économiques jugées nécessaires ou pertinentes dans le développement d'un quartier mixte (services de proximité institutionnels et commerciaux, industries légères, entreprises créatives)

Créer un branding écoquartier

Jean-François Lefebvre d'Imagine Lachine-Est recommande de miser sur le "branding écoquartier". Il explique que le développement économique ne peut être dissocié du projet d'écoquartier et mentionne que celui-ci suscitera beaucoup d'attractivité. Pour appuyer ces propos, il mentionne les résultats d'une étude américaine menée au sein de 28 régions métropolitaines qui démontre une corrélation entre l'indice de marchabilité et le PIB. Plus l'indice de marchabilité est élevé, plus le PIB est élevé.

Offrir une diversité d'activité économique qui s'intègre au lieu

Les participants perçoivent le site et les bâtiments du futur écoquartier pouvant se prêter à des activités économiques diverses. Ils proposent la présence d'institutions publiques, d'activités commerciales, de bureaux et certaines activités industrielles légères. Voici les idées fortes qui sont ressorties des discussions sans pour autant avoir obtenu un consensus de tous.

Industrie artisanale

Karim Charef mentionne que le fait de vouloir un écoquartier pour Lachine-Est conditionne le type d'activité économique qu'on veut sur ce territoire. Il mentionne que personne ne souhaite avoir des industries lourdes avec des camions semi-remorques qui tournent dans le quartier. Il propose d'identifier les filières économiques qui seraient appropriées. Il identifie l'industrie artisanale comme une piste intéressante. C'est une forme d'entreprise qui est très compatible avec les milieux de vie constitués de nombreuses familles et ayant des écoles et des équipements collectifs dans le quartier.

Centre de formation professionnelle

Les institutions étant un facteur de développement économique, il est suggéré par Bernard Blanchet de créer un centre de formation professionnelle dans ce nouveau secteur. Ce centre pourrait répondre aux besoins de formation de la main d'oeuvre des entreprises du secteur et aussi assurer des liens forts en adéquation entre le marché du travail et la formation.

Industrie du cinéma

Michel Séguin mentionne qu'il y a déjà beaucoup de tournages cinématographiques à la Dominion Bridge chaque année. Il souligne que ce type d'industrie peut être complémentaire sans être trop dérangeante pour le quartier résidentiel ou commercial. Il propose de miser sur des forces déjà existantes. Les participants semblent en accord avec cette proposition.

Dominion bridge et lieux d'appropriation citoyenne et d'expérimentation économique

On mentionne également l'importance d'intégrer des habitations communautaires, des ateliers d'artistes, des fablab numériques, des "Maker space", de l'agriculture urbaine, une ferme, une école de gastronomie, des initiatives en économie circulaire, des espaces de production, des bureaux pour des OBNL etc. Plusieurs s'entendent pour dire que les bâtiments de la Dominion Bridge (ÉDIFICE G est suggéré) pourraient accueillir certaines de ces fonctions et permettent l'appropriation citoyenne. L'idée que la Dominion Bridge soit réfléchi comme une « living room » est proposée.

Maker Space

Natalie Voland explique que les « Maker space » sont de petits espaces qui permettent aux résidents d'utiliser des technologies en utilisant notamment les ressources universitaires de recherche et de développement. Elle mentionne qu'il est possible de jumeler ces technologies avec les nouvelles entreprises. La Dominion Bridge est le berceau de l'activité industrielle au Canada et elle propose de s'en inspirer pour construire des ponts avec la population et les entreprises actuelles. Il est important d'avoir une vision entrepreneuriale actuelle mais aussi pour les cent prochaines années.

Organisations culturelles

Les participants mentionnent que des organismes culturels sont aussi très importants pour aider notamment à la valorisation du patrimoine et rendre celui-ci vivant et fréquenté par la population. Cela se produira par l'utilisation des bâtiments, par l'animation de ces lieux, des espaces, etc. Des ateliers d'artistes devraient donc voir le jour à l'intérieur de certains de ces bâtiments.

Pôle touristique et hub culturel

Kim Gallup mentionne que des besoins en hôtellerie pourraient faire partie des possibilités de développement. On mentionne la proximité de l'aéroport et donc de la possibilité d'attirer une clientèle vers des lieux d'hébergements agréables comme Lachine. Plusieurs participants trouvent cette proposition très pertinente. Un certain consensus semble se dégager afin que l'écoquartier, le boulevard St-Joseph et la rue Notre-Dame deviennent des lieux de destination. Le lien est rapidement fait avec la valorisation du patrimoine, de Lachine-Est, son canal (créer un accès en mobilité douce), le lac St-Louis, les restaurants du boulevard St-Joseph, comme étant des attraits récréotouristiques uniques sur l'île de Montréal et dont pourrait bénéficier la population. Les participants s'entendent pour recommander le développement de liens avec les musées et les lieux de villégiature en rive du canal, à l'entrée du lac Saint-Louis. Il est mentionné qu'une planification est en cours au niveau récréotouristique (HUB CULTUREL) intégrant le boulevard Saint-Joseph et qu'il serait donc important d'harmoniser le développement économique du secteur avec le nouveau HUB Culturel.

Micro-commerces

Il est proposé de s'inspirer de nombreuses villes américaines qui offrent de tout petits espaces

commerciaux ayant pignon sur rue à des prix locatifs faibles. Une telle initiative supporte les commerces de petite envergure au revenu limité.

Livraison à vélo

À l'image du projet Colibri au centre-ville, il est proposé de mettre en place un service de livraison local de colis qui permettrait de limiter le nombre de camions au sein de l'écoquartier. Ce service pourrait aussi s'étendre aux quartiers adjacents. En s'inspirant des villes européennes, il est proposé (une fois le tramway arrivé à Lachine) de développer le tram-cargo, c'est-à-dire le transport de marchandises sur la voie du tramway à l'extérieur de l'heure de pointe. Il serait ainsi possible de recevoir les marchandises par le tram-cargo et celles-ci seraient livrées en vélo aux commerces, industries, résidents, etc.

3.3 Autres éléments importants pour le développement économique du futur écoquartier

Voici d'autres éléments qui ont été mentionnés lors de l'atelier et qui s'inscrivent dans la réflexion sur le développement économique de l'écoquartier :

1. Création d'une table de concertation

Le programme particulier d'urbanisme est un cadre de base, avec des balises et des encadrements mais n'est pas un outil de gestion au quotidien. Certains participants mentionnent que le quartier va évoluer d'où l'importance de la concertation et du dialogue. Il est proposé de mettre sur pied une table de concertation. La table de concertation est un fer de lance nécessaire à la réussite de la transformation du quartier. Ainsi, on peut régler les difficultés et s'adapter au fur et à mesure. C'est justement le dialogue, le partage et l'innovation qui ont assuré la réussite des écoquartiers réalisés jusqu'à maintenant.

2. Prioriser l'embauche locale

Certains participants mentionnent qu'il serait pertinent de développer des ententes avec les industries pour prioriser l'embauche locale des employés.

3. Système urbain de chauffage et de climatisation

Il a été proposé de considérer la géothermie comme étant un intrant économique de l'écoquartier par la valorisation de la chaleur et du froid tiré du sol. Il serait ainsi possible d'imaginer la culture maraîchère sur les toits. La création d'un fonds climat est aussi proposée.

3.4 Préoccupations, questions ou points divergents

1. Sens du terme « agriculture urbaine » dans le contexte de l'écoquartier

Blaise Rémillard du CRE-Montréal mentionne que si on parle d'agriculture urbaine en terme de développement économique, cela nécessite beaucoup d'investissements sinon c'est une agriculture

urbaine à vocation plus esthétique ou éducative. Il poursuit que si l'objectif est de répondre à des problèmes de sécurité alimentaire et d'enjeux de déserts alimentaires et que l'objectif est de nourrir cette population, il faut réserver des espaces considérables. Il est important de bien définir de quel type d'agriculture urbaine à laquelle nous nous référons dans le cadre du projet.

2. Zone tampon entre l'industriel lourd et l'écoquartier

Il a été recommandé par plusieurs participants d'aménager des zones tampons entre le quartier résidentiel et les industries lourdes. Il reste encore à définir la manière de créer ces zones. Cet aspect a été peu élaboré.

3. Liens avec le quartier Saint-Pierre

Tous s'entendent pour dire qu'il faut lier le quartier Saint-Pierre avec l'écoquartier et le reste de Lachine, mais la discussion n'a pas permis de définir concrètement les paramètres.

4. Densité résidentielle et développement économique

Plusieurs participants font référence à la densité résidentielle proposée dans la présentation des propriétaires / promoteurs pour le futur écoquartier et se questionnent sur l'impact de cette densité sur le développement économique. Certains soulignent que le niveau de densité va certainement conditionner le type d'entreprise qui est souhaitable sur le territoire et soulignent l'importance de réfléchir sur la typologie industrielle que nous souhaitons amener dans une perspective de densification. D'autres se questionnent sur comment intégrer le développement économique des entreprises dans un quartier à très haute densité. Il est proposé par quelques participants de considérer la mixité verticale même pour une école.

3.5 Processus, outils et conditions de mise en œuvre

Conditions de mise en œuvre des activités économiques

Pôle civique et espaces publics

Le pôle civique et les espaces publics sont identifiés par plusieurs comme étant l'épine dorsale du projet d'écoquartier. Le pôle civique est quant à lui perçu comme étant le geste fort qui va sécuriser l'écoquartier dans le temps. Il est aussi identifié comme étant l'ancrage de tout le secteur et le catalyseur.

Plusieurs proposent de développer une offre commerciale et des entreprises autour de ce pôle. Les participants sont conscients que le marché résidentiel est le plus rentable et se questionnent sur la manière dont les promoteurs peuvent injecter des usages économiques avec du résidentiel afin qu'ils restent quand même dans leur marge de rentabilité.

Complémentarité avec la rue Notre-Dame

De nombreux participants mentionnent qu'il sera important qu'il y ait un aménagement continu dans l'axe de la rue Notre-Dame et que celle-ci se poursuive dans le développement du terrain de la Dominion Bridge afin de créer un pôle d'activité économique. L'histoire de la Dominion bridge et ses bâtiments industriels pourront contribuer à créer un site attractif et unique. Il faut s'assurer que les activités de la rue Notre-Dame puissent supporter le développement du nouveau quartier et qu'en contrepartie le développement de la Dominion Bridge s'harmonise avec la rue Notre-Dame. À titre d'exemple, nous pourrions retrouver sur le terrain de la Dominion Bridge le centre civique et l'école ainsi que des activités commerciales complémentaires à celles présentes sur la rue Notre-Dame.

Complémentarité avec le quartier Saint-Pierre

Il y aurait aussi un lien à faire avec le quartier St-Pierre pour également harmoniser l'offre commerciale et éviter la concurrence. Il faut à la fois des commerces qui desservent la population sur place dans le nouveau quartier mais qui peuvent aussi desservir les populations des quartiers voisins.

Flexibilité et locaux abordables

Tel que mentionné précédemment dans la stratégie de transition, il est important que la flexibilité et les locaux abordables soient des conditions essentielles à la mise en place de nouvelles entreprises. Par flexibilité, on entend la capacité de proposer des projets, des prototypes de manière à pouvoir tester et expérimenter de nouvelles avenues.

Mixité des espaces horizontale et verticale

Il est mentionné d'éviter à tout prix la surspécialisation des espaces mais de développer un quartier à caractère mixte. C'est-à-dire, un quartier complet dans lequel il est possible d'habiter, de travailler et de se divertir. La mixité sociale est aussi identifiée comme étant une composante importante du quartier. Plusieurs participants mentionnent qu'il est important de favoriser la mixité horizontale et verticale. Par exemple, les écoles pourraient être intégrées à des bâtiments à usage mixte, comme des résidences pour personnes âgées, du logement social. Par ailleurs, le logement social devrait être construit à proximité des services. Il faut créer une mixité et une densité urbaine et mettre l'accent sur le développement de technologies de développement durable.

Mobilité et transport

Les participants ont mentionné l'importance d'implanter une mobilité douce au sein du quartier. Une mobilité douce permettra l'implantation de commerces de proximité. Il est aussi recommandé de développer un plan de circulation locale pour limiter les impacts que pourrait avoir l'activité industrielle impliquant une circulation plus lourde.

Objectifs clés consensuels

- Créer un lieu fédérateur (Pôle civique- fab Labs-jeunes pousses, centre de formation...)
- Aménager le secteur de la Dominion Bridge comme un pôle majeur d'expérimentation citoyenne et économique
- Créer une vocation culturelle et récréotouristique à Lachine-Est (hôtellerie, restauration, lieu de culture et de patrimoine, accès à l'eau et pôle nautique)
- Assurer le développement complémentaire des rues commerciales Notre-Dame, St-Jacques avec les services et commerces du nouveau développement.
- Assurer la mixité économique de l'écoquartier.
- Développer un bâti à usage mixte (écoles, services gouvernementaux, les logements) pour assurer la proximité aux résidents des services et commerces;

4. TABLEAU DE LA PLÉNIÈRE

Le présent tableau a été rempli lors de la plénière qui constituait l'étape finale de l'atelier sur le développement économique. Il visait à identifier collectivement des points consensuels quant aux objectifs pour un écoquartier résilient dans Lachine-Est et aux moyens de mise en œuvre. Il constitue un témoignage des discussions et a été peu modifié suite à la rencontre.

Plénière	Harmonisation écoquartier / activités économiques existantes	Activités économiques nécessaires et pertinentes pour le quartier	Autres éléments
<p>Orientations et objectifs à proposer pour le PPU</p>	<p>Lien avec l'existant:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Connexion / intégration avec le commercial et industriel existant -Conserver une grande mixité dans les bâtiments et articuler différents usages, une flexibilité des usages au sein même (à l'intérieur des bâtiments). -Avoir un caractère de mixité avec des distances qui sont marchables et avoir une mixité de types de personnes (ex: mixité sociale et éviter la gentrification). <p>Caractère commercial de la rue Notre-Dame:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Continuer la rue Notre-Dame avec le nouveau écoquartier, pôle d'activités et une place publique -> doit avec une connection avec le Vieux-Lachine - Continuité pour avoir un milieu vraiment vivant, et y avoir des gens qui y travaillent; très important de comprendre qu'il y a des commerces qui existent déjà et comment on développe pour une continuité et complémentarité. <p>La mutualisation avec le quartier Saint-Pierre:</p> <ul style="list-style-type: none"> -(Pierre Barrette) : on ne doit pas oublier Saint-Pierre dans tout ceci, -(Patrick Kilfoil) : La reconstruction de l'échangeur Saint-Pierre est une occasion à ne pas manquer pour reconstruire les liens avec les secteurs avoisinants, dont Saint-Pierre. -(Annie Laurin) : Je seconde -Pierre 	<p>Création d'un 'pôle civique':</p> <ul style="list-style-type: none"> -(Pierre Barrette) : Formation, pôle social : créerait de la dynamique "assez incroyable" -Beaucoup parlé de pôle civique (et comment rendre ceci rentable pour les promoteurs) -(Henri Chevalier): Le développement de Lachine-Est devrait pouvoir créer un mouvement sur la rue Notre-Dame et sur Saint-Joseph, pour créer une synergie (ex: désert alimentaire, donc doit avoir des épiceries à proximité). -Pôle civique : c'est Rue Notre-Dame et Saint-Joseph, place commerciale, -Discussions sur l'emplacement (du centre communautaire et sportif) pas complètement coulées dans le béton, et des rapports qui ont été fait; très récemment - le Centre communautaire à Lachine à été vendu pour refaire une école à l'intérieur et les organismes ont été déplacés. -(Anyle - CESIM): Ce Pôle civique, combiné à un souhait de valoriser-développer le tourisme, la culture et le patrimoine, pourrait aussi être portée par un modèle-vision d'économie sociale. Les entreprises d'économie sociale (OBNL, coop avec une activité économique) sont nombreuses à être dans ces domaines d'actions (culture, loisirs, patrimoine, participation citoyenne,). Il y a certainement un potentiel pour affirmer cette vision dans le projet. -Lieux artistiques, d'artisanat et de développement culturel <p>Éco-tourisme:</p>	<p>Le Canal Lachine:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Avec accès piéton (P.O.D.) -(Maja V.) : Il y a beaucoup de vélos (un demi-million de passages, mais viennent et retournent; faire en sorte de les maintenir à Lachine = potentiel énorme, pas <i>tapped-in</i> en ce moment). -Accès vers le Canal est vital -Importance d'accès au Canal, pour faire en sorte que c'est un lieu À VISITER. -Conserver accès vers le Canal = primordial <p>Mobilité (douce):</p> <ul style="list-style-type: none"> -Accès autour de la mobilité douce, et sur le commerce qui vient avec ceci, à côté et à proximité. -(Maja Vodanovic - Mairesse de Lachine) : Beaucoup de vélos à Lachine, on va mettre une piste cyclable sur Saint-Joseph. <p>Vision:</p> <ul style="list-style-type: none"> -(Kate Picone + JFL) : Montrer en quoi on est à l'avant-garde du futur dans le projet -(Kate Picone + Agathe Mertz) : Être innovant : à toutes les différentes échelles (et rien que ces ateliers de consultation sont "innovants" en eux-mêmes). <p>Branding et positionnement 'culturel':</p> <ul style="list-style-type: none"> -Branding de l'écoquartier,

	<p>Barrette : il est crucial de ne pas oublier le Quartier Saint-Pierre. La mobilisation et la créativité de cette population pourraient certainement être mises au service d'une meilleure intégration du projet Lachine-Est. Les forces vives du territoire se trouvent aussi dans les quartiers moins favorisés (et populations défavorisées).</p> <p>Animer le patrimoine: -Se servir de l'histoire de la Dominion Bridge -Animation du patrimoine - Lachine comme un lieu de loisirs, aspect culturel et de loisir, raison pour venir visiter Lachine -(Henri Chevalier) : un développement axé sur la culture et le loisir devrait comprendre une place centrale pour le passé industriel et l'expertise d'ingénierie en faisant participer aussi des artistes, possiblement spécialistes de la métallurgie et faire le lien avec le patrimoine historique de Lachine. -(Karim Charef) : Dimension culturelle du développement économique (Niche culturelle et de loisir semble porteuse) 1 % culturel -(Patrick Kilfoil) : L'aspect culturel ressort de l'étude faite sur le territoire.</p> <p>Harmonisation avec l'industrie: - Activités industrielles sur le territoire - quelles sont leurs objectifs, et potentiels de partager les ressources, et les synergies qui peuvent être mises en place et développées?</p> <p>Développement d'entreprises pour une intégration sociale et culturelle: -Ex: Pour les nouveaux arrivants; créé des lieux de formation (pour avoir accès à l'emploi); -Lieux et programmes de formation des personnes sur le territoire</p>	<p>-Lieux de destination de Lachine - (Jean-François Lefebvre): différents offres touristiques : 1) Le canal (vélos) 2) Histoire industrielle 3) Écotourisme de l'étranger -(Jean-François Lefebvre): Doit avoir un lieu pour l'héritage du passé, combiné avec les autres volets; -(Patrick Kilfoil): Probablement renforcé suite à l'aménagement du Parc de la Falaise Saint-Jacques (lien entre centre-ville et Lachine/Ouest-de-l'île);</p> <p>Endroits et lieux 'tampons' -Typologie avec l'industriel et le résidentiel, des endroits tampons, compatibles avec le résidentiel -Créer des industries tampons entre les différentes unités résidentielles; -Urbanisme transitoire;</p> <p>Agriculture urbaine -Objectif : Pour pallier les déserts alimentaires -(Blaise Rémillard) : Intéressant, mais pour aller au-delà du green- ou socio-washing et réellement nourrir la population (ex : 5-10 % de la pop.), il faut prévoir beaucoup de terrains "mettre la gomme" : réserver de grands terrains, apporter de la terre. "L'agriculture urbaine peut avoir des fonctions esthétiques, récréatives et éducatives en utilisant les moyens généralement déployés. [Par contre], pour avoir un impact de nature économique ou alimentaire, il faut aller bien au-delà." -Production vers l'agriculture urbaine et verdissement avec l'activité industrielle possibles;</p>	<p>boucles énergétiques, géothermie communautaire, etc. -(Karim Charef) : On pourrait penser positionnement, dimension culturelle, au sens large et la culture propre à Lachine, la dimension culturelle, 'hub culturel', une filière, niche à pousser encore plus pour le développement culturel, ou alors on va avoir une 'saveur' économique, il semble que c'est important d'avoir un caractère 'culture'.</p>
--	---	---	--

	(professionnels), (développement d'entreprises dans le milieu médical par exemple);		
<p>Outils, moyens et conditions de mise en oeuvre</p>	<p>Économie sociale -Flexibilité dans les possibilités d'économie sociale et voir comment ça peut répondre au besoins, coûts abordables, lieux artistiques, culturel, ils ont besoin d'espaces accessibles;</p> <p>Valoriser le patrimoine: -(Gino Mauri): il y a peut-être une série de places pour faire une promenade de découverte patrimoine, culture et mohawk, etc.</p>	<p>Bureaux abordables: -Boucles énergétiques et géothermie communautaire; -Micro-entreprises, micro-locales et micro-loyers pour des startups et possibilité de se déplacer dans un nouveau local dans le quartier lorsque les entreprises s'établissent.</p> <p>Hôtellerie: -(Patrick Kilfoil): possibilités de liens économiques et culturels. Par exemple ->l'hôtellerie : pôle de développement intéressant dans ce secteur. -(Pierre Barrette) : L'importance de l'hôtellerie pour y rester et visiter. -(Paolo Catania): Possibilité d'avoir des hôtels à Lachine - L'intérêt est très présent, pour mettre des hôtels dans Lachine-Est, situés à mi-chemin entre le centre-ville et l'aéroport, une fois qu'il va y avoir plus d'action dans ce milieu, il va y avoir de l'intérêt concret. -(Jean-François Lefebvre) : L'Hôtel Vauban est à l'entrée de l'ÉcoQuartier Vauban, à Fribourg, en Allemagne, en face d'un arrêt du tram, tout en se vantant d'être un hôtel vert. -(Maja V.) Actuellement, aucun hôtel n'est permis à Lachine sauf dans le parc industriel.</p> <p>Agriculture urbaine : -(Jean-François Lefebvre): L'agriculture urbaine : possibilité de faire un immense jardin communautaire là où il y a les ponts roulants au sud de la Dominion Bridge.</p> <p>-Rue Notre-Dame et Boulevard Saint-Joseph -Le boulevard Saint-Joseph ou une nouvelle rue le long du canal... serait-il possible d'avoir une rue piétonne (pas pour des autos) et faire un lieu</p>	<p>Mobilité: -Accès à la Rue Notre-Dame pour un plan de circulation local, pour limiter les transports industriels dans le territoire de l'écoquartier; -(Jean-François Lefebvre) : Tram Lachine-Centre-Ville -> Il faut aussi miser sur le tram pour désenclaver St-Pierre. -Tram cargo -Système de livraison à vélo -L'importance d'un accès au canal par les mobilités, -(Jean-François Lefebvre): Un détail: ne pas oublier la passerelle au-dessus du canal pour piétons, vélos et tramway. -(Blaise Rémillard) Dalle-parc Turcot viendrait sceller le tout!</p>

		<p>touristique de développement? -Rue Notre-Dame et Boulevard Saint-Joseph = ce sont des axes très importants -> Restaurants + accès à l'eau = grande attractivité et potentiel d'activités ; pôle musées; -(Maja Vodanovic - Mairesse de Lachine) : Boulevard Saint-Joseph: Restauration, potentiel plus au Sud -> Très unique avec la proximité à l'eau et grande attractivité et un pôle de musées -Rue Notre-Dame et la Boulevard Saint-Joseph = axes très importants; -Nouveaux projets en développement avec Parcs Canada en autres;</p> <p>Places d'observation: -(Jean-François Lefebvre): Doit avoir des places d'observation accessibles, prévoir des points de vue en haut des bâtiments au bord du Canal de Lachine (ex: 5e-6e étage de telle place) pour avoir un accès à la vue et voir la ville, après les visiteurs pourront, par exemple aller dans les restaurants, faire du magasinage, etc.</p>	
Autres éléments à prendre en compte			