



**RAPPORT SYNTHÈSE DE LA
DÉMARCHE DE CONSULTATION POUR LE
PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)
DU SECTEUR LACHINE-EST**

29 OCTOBRE 2014



TABLE DES MATIÈRES

CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE CONSULTATION	3
RÉSULTATS	4
1. Les attentes des participants envers le PPU	4
2. Les préoccupations principales	5
3. Les occasions et mesures proposées	6
4. Les divergences de vision pour le secteur	8
CONCLUSIONS	9
ANNEXES	
1. Liste des participants	10
2. Comptes rendus – faits saillants	11
3. Mémoire soumis par une coalition d'acteurs locaux	27



CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE CONSULTATION

L'arrondissement de Lachine entreprend l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Lachine-Est. La firme Acertys Relations citoyennes a été mandatée par l'arrondissement de Lachine afin de l'accompagner dans une démarche de consultation dans le cadre de l'élaboration du PPU. L'objectif de ces rencontres était de rencontrer les intervenants du milieu afin d'identifier leurs attentes à l'égard du PPU pour Lachine-Est, dans l'optique de s'assurer que l'exercice de planification soit ancré dans la communauté et prenne en compte ses priorités. Ces rencontres visaient à connaître les attentes des intervenants concernés à l'égard du PPU et leur vision pour l'avenir du secteur.

La démarche de consultation a été constituée de quatre rencontres de groupes de discussion thématiques regroupant des acteurs de la communauté montréalaise ayant une expertise pouvant enrichir la réflexion sur l'avenir du secteur. Les thèmes suivants ont été abordés :

- sociocommunautaire;
- patrimoine et culture;
- urbanisme et environnement;
- développement économique.

Les rencontres ont eu lieu en août et en septembre. Vingt-trois intervenants ont participé à l'une de ces rencontres (voir annexe 1). Les faits saillants de ces rencontres se trouvent en annexe à ce rapport (voir annexe 2).

La durée moyenne de chaque rencontre a été de trois heures et demie. Les échanges portaient principalement sur les sujets suivants :

- les attentes des participants envers le PPU;
- les enjeux prioritaires du développement de Lachine-Est;
- les préoccupations principales concernant le développement de Lachine-Est;
- les occasions et les mesures proposées.

Un mémoire portant sur les enjeux et les priorités pour Lachine-Est a été déposé en amont des rencontres par une coalition de plusieurs acteurs locaux (voir annexe 3).

L'information recueillie lors des rencontres sera utilisée par l'arrondissement pour guider l'élaboration du PPU.





RÉSULTATS

1. LES ATTENTES DES PARTICIPANTS ENVERS LE PPU

Les discussions portant sur les attentes envers le PPU ont fait ressortir l'intérêt commun d'assurer une qualité de vie à tous ceux qui seront affectés par le développement de ce quartier, soient ceux habitant déjà dans l'arrondissement de Lachine et ceux qui viendront s'établir dans ce secteur en redéveloppement. Pour les participants, le PPU représente une occasion de transformer le quartier de Lachine-Est en un quartier convivial, attirant, accessible et à l'échelle humaine.

CRÉER DES LIENS

Les intervenants ont souligné l'importance de considérer les secteurs avoisinants dans la planification afin de faciliter leur aménagement futur et ainsi éviter la création de nouvelles barrières entre ces secteurs – notamment le quartier Saint-Pierre – et Lachine-Est.



DÉVELOPPER UN QUARTIER MIXTE

L'importance d'assurer une mixité dans l'offre de logements a également fait l'unanimité, que ce soit au niveau de la typologie des bâtiments résidentiels ou du mode d'occupation. Plusieurs participants ont exprimé qu'il faut prévoir des stratégies d'inclusion de logements communautaires et sociaux ainsi que des mesures pour attirer l'inclusion de logements locatifs dans le secteur. Les participants ont également indiqué que le PPU devrait prévoir une mixité d'usages dans le développement du quartier, en favorisant l'implantation de services commerciaux, publics et communautaires – tels qu'une nouvelle école ou CPE – qui répondront aux besoins des résidents de l'arrondissement de Lachine et des résidents qui viendront s'établir dans le secteur Lachine-Est.

ASSURER L'ACCESSIBILITÉ ET LA SÉCURITÉ

L'importance de mettre de l'avant l'accessibilité et la sécurité dans l'aménagement du secteur a été soulignée par plusieurs participants. Ces principes s'appliquent à l'aménagement de futurs espaces publics, dont les berges du canal Lachine, ainsi qu'à l'aménagement du transport collectif et actif, qui est également une priorité pour plusieurs.

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE INDUSTRIEL DU SECTEUR

Les intervenants ont également souligné l'importance de mettre en valeur les occupations traditionnelles à Lachine et le patrimoine industriel pour que l'histoire du secteur, un aspect identitaire du quartier à ne pas perdre, soit bien représentée.

DYNAMISER L'ÉCONOMIE LOCALE

Au niveau économique, le PPU représente une occasion de favoriser un milieu de vie vivant, attirant autant pour les travailleurs que pour les personnes qui y résideront. Finalement, les intervenants pensent que le PPU doit être un levier pour la revitalisation et le prolongement de la rue Notre-Dame, afin que celle-ci demeure la principale artère commerciale du quartier.



2. LES PRÉOCCUPATIONS PRINCIPALES

Plusieurs préoccupations ont été soulevées concernant le développement de Lachine-Est. La plus récurrente est que le développement de ce secteur favorise la création de barrières avec les secteurs limitrophes. Plusieurs intervenants ont cité l'importance de bien planifier les liens physiques et services de transport pour éviter que Lachine-Est ne devienne un secteur enclavé. Par exemple, pour éviter que la construction d'une gare ferroviaire dans Lachine-Est soit un élément contribuant à faire de ce secteur un quartier dortoir, il faudrait créer des connexions entre la gare et le réseau de transport actif et soutenir le développement d'un pôle d'emploi à proximité du secteur.

D'autres préoccupations soulevées par les intervenants concernent:

- l'offre actuelle en services de santé et autres services publics semble insuffisante pour répondre aux besoins de la nouvelle population de résidents;
- le manque de pouvoir de l'arrondissement pour orienter les types de logement à construire et le manque de mixité de résidents qui pourrait en découler;
- la concurrence potentielle entre les nouveaux commerces qui s'installeront dans Lachine-Est et les commerces de la rue Notre-Dame et du Vieux-Lachine, et l'impact sur la vitalité de la rue Notre-Dame;
- la mise en valeur significative du patrimoine du secteur.





3. LES OCCASIONS ET MESURES PROPOSÉES

Le PPU représente une occasion de répondre à certains enjeux présents dans l'arrondissement de Lachine. Les occasions prioritaires et les mesures pour les atteindre qui ont été soulignées par les intervenants se regroupent en cinq objectifs :

1. créer des liens entre les quartiers ;
2. mettre en valeur de manière significative le patrimoine industriel ;
3. planifier le quartier autant pour les résidents de l'arrondissement de Lachine que pour les résidents qui viendront s'établir dans le secteur Lachine-Est ;
4. assurer le dynamisme de l'activité économique à Lachine-Est et la complémentarité avec l'activité existante sur Notre-Dame ;
5. développer un quartier à l'échelle humaine, selon les principes de l'accessibilité universelle et du développement durable.

CRÉER DES LIENS ENTRE LES QUARTIERS

Le PPU peut contribuer à désenclaver certains quartiers de l'arrondissement de Lachine et améliorer les interfaces avec les secteurs limitrophes à Lachine-Est pour en favoriser l'accessibilité :

- créer des liens entre le futur quartier Lachine-Est et les quartiers avoisinants (notamment le Vieux-Lachine et Saint-Pierre) à travers les réseaux de transport en commun et de transport actif ;
- rétablir la trame historique de la rue Notre-Dame et des avenues au nord du secteur qui étaient auparavant connectées au cœur de Lachine-Est ;
- prioriser le prolongement de la rue Notre-Dame pour rétablir le lien entre cette rue et le boulevard St-Joseph ;

- encourager la promenade et favoriser la perméabilité du quartier en évitant les culs-de-sac et en créant des sentiers informels au besoin ;
- établir un lien sécuritaire entre les nouvelles résidences et la future gare ;
- prendre en compte l'impact des travaux à venir sur le réseau routier dans le secteur et à proximité du secteur, tel que le réaménagement de l'échangeur Saint-Pierre, dans la planification du réseau routier de Lachine-Est ;
- profiter du PPU pour réfléchir en amont aux impacts de l'aménagement de l'échangeur Saint-Pierre sur le futur quartier et sur les quartiers plus à l'est de Lachine.

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE DE MANIÈRE SIGNIFICATIVE

Afin que le PPU puisse valoriser les éléments patrimoniaux ainsi que les berges du canal, plusieurs mesures ont été proposées dont :

- mettre en valeur le secteur en misant sur le vocation historique et industrielle du milieu (anciennes usines, canal Lachine, etc.) ;
- maximiser le potentiel patrimonial pour faire en sorte que le projet soit une entité distincte portant une signature représentative ;
- créer une identité unique pour le secteur en intégrant les éléments historiques dans l'aménagement du site, notamment en leur assurant un usage (ex. du Highline à New York) ;
- mettre en valeur l'aspect naturel des berges du canal et améliorer l'accès à l'eau ;
- valoriser les lieux historiques avec des panneaux éducatifs incluant d'anciennes photos du canal et de ses abords, du Dominion bridge, des ponts roulants, etc. ;
- assurer la préservation de certains éléments spécifiques patrimoniaux, dont les bâtiments administratifs de Dominion Bridge, l'ancienne chaufferie et les ponts roulants.



PLANIFIER LE QUARTIER AUTANT POUR LES NOUVEAUX RÉSIDENTS QUE POUR CEUX QUI HABITENT DÉJÀ LACHINE

Le développement d'un nouveau quartier résidentiel comporte plusieurs défis. Plusieurs intervenants ont exprimé l'importance de réfléchir aux conséquences de la gentrification à l'extérieur de la zone visée par le PPU. Il a été proposé de prévoir des mesures relatives au logement locatif afin de maintenir les résidents actuels et éviter que les pressions engendrent le déplacement des ménages moins nantis. À cet effet, certaines actions ont été suggérées :

- appliquer la *stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* afin de rendre le quartier mixte et accessible;
- revoir la réglementation sur le changement d'affectation et la conversion du logement locatif en condo pour limiter les pressions sur le parc locatif;
- sensibiliser la population actuelle à ses droits en tant que locataire (ex. refus d'augmentation de loyer, reprise de logement ou éviction pour changement d'affectation, subdivision ou agrandissement substantiel);
- favoriser, dans la mesure du possible, une diversité de typologie de logements dans le secteur (condo, plex, maison de ville, logement locatif, etc.).



Plusieurs mesures ont été suggérées pour favoriser la création d'un milieu de vie pour les résidents de l'arrondissement de Lachine et pour les résidents qui viendront s'établir dans le secteur Lachine-Est :

- développer le cœur du quartier entre le vieux et le nouveau Lachine en créant un lieu rassembleur tel qu'un centre sportif à cet endroit;
- accroître l'accès à une alimentation saine dans le quartier en favorisant l'installation d'une épicerie desservant à la fois le Vieux-Lachine et Lachine-Est dans le secteur;
- intégrer des marchés publics et des jardins collectifs dans les espaces verts;
- planifier l'inclusion de parcs et d'installations sportives ainsi que d'autres services publics dans le secteur.

ASSURER LE DYNAMISME DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE À LACHINE-EST ET LA COMPLÉMENTARITÉ AVEC L'ACTIVITÉ EXISTANTE SUR NOTRE-DAME

Le PPU représente une occasion de transformer Lachine-Est en lieu où il est possible d'y habiter, y vivre, y travailler et s'y divertir. Pour assurer que le développement économique du secteur se fasse, le PPU doit favoriser les mesures suivantes :

- établir une vision pour le développement économique du secteur Lachine-Est et mobiliser le soutien politique pour favoriser un développement économique correspondant à la vision pour le secteur;
- mettre en place des mesures pour attirer les entreprises et/ou faciliter leur installation;
- créer un pôle d'emplois dans le secteur, en tenant compte de l'employabilité locale;
- favoriser l'implantation de services commerciaux de proximité (épiceries, cafés, restaurants, services bancaires, dépanneurs, etc.), incluant une offre d'alimentation de qualité et abordable;
- encourager les initiatives d'agriculture urbaine existantes et en développement;
- incorporer des mesures pour protéger la vitalité de la rue Notre-Dame en adaptant le zonage et la réglementation de façon à limiter ou interdire l'implantation de magasins à grande surface ou de magasins pouvant nuire à ceux de Notre-Dame;
- évaluer la possibilité de mettre en place des mesures pour favoriser l'intégration des entreprises d'économie sociale dans le secteur.



DÉVELOPPER LE QUARTIER À L'ÉCHELLE HUMAINE SELON LES PRINCIPES DE L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le PPU est l'occasion idéale d'intégrer les principes d'accessibilité universelle et du développement durable à la planification d'un quartier dans son ensemble. Pour ce faire, les mesures suivantes sont proposées :

- assurer un milieu de vie agréable, en aménageant les espaces publics à l'échelle humaine, sécuritaires et conviviaux;
- intégrer de bonnes pratiques de développement durable au secteur telles que l'agriculture urbaine et la gestion des eaux de pluie;
- réfléchir à l'intégration de la gestion des matières résiduelles dans l'aménagement des rues;
- encourager le transport actif et collectif par des mesures qui réduisent le nombre de véhicules des résidents (ex. : intégration d'une politique maximale de cases de stationnement) et qui assurent la continuité de la piste cyclable entre les zones d'intérêt;
- aménager un sentier piéton parallèle à la piste cyclable;
- intégrer de bonnes pratiques en ce qui trait à l'accessibilité pour les aînés, telles que présentées dans le programme Municipalité amie des aînés (MADA);
- planifier le mobilier urbain (bancs, abris) pour favoriser l'accès des aînés aux services, aux commerces et au transport;
- réfléchir aux accès, aux espaces publics et aux intersections pour les rendre plus sécuritaires, accessibles et invitants;
- favoriser une harmonisation entre le secteur Lachine-Est et le canal Lachine;
- favoriser le développement des activités le long du canal Lachine et aménager les berges de façon à inviter le public à utiliser l'espace.



4. LES DIVERGENCES DE VISION POUR LE SECTEUR

Différentes priorités ont été soulevées lors des discussions sur le développement du PPU Lachine-Est. Certaines divergences d'opinions ont été notées quant aux développements nécessaires pour la vitalité du quartier et les risques de gentrification et de déplacement de la population existante. Le développement économique et l'inclusion sociale sont des priorités soulevées à des différents niveaux d'urgence. Ces deux priorités ne sont pas mutuellement exclusives, mais le défi, selon certains intervenants, sera de trouver un équilibre entre les deux.

Concernant l'aménagement des entrées à l'arrondissement de Lachine, les intervenants partagent l'opinion que ces entrées doivent être soignées afin de souligner l'arrivée dans l'arrondissement de Lachine. Par contre, il y a des divergences d'opinions quant aux usages qui devraient être priorités dans les espaces qui marquent les entrées à l'arrondissement, particulièrement l'entrée sud-ouest du secteur Lachine-Est, où certains envisagent des espaces consacrés à l'emploi tandis que d'autres envisagent une vocation plutôt récréotouristique.



CONCLUSIONS

La consultation sur le PPU de Lachine-Est a fait ressortir les attentes et les préoccupations envers le PPU ainsi que les occasions à saisir pour que le développement de ce quartier réponde aux besoins de la population existante et future de Lachine. Dans son ensemble, la démarche a mis en lumière les interconnexions entre les différentes préoccupations exprimées : l'importance d'encourager le développement économique local, l'intégration des nouveaux aménagements au tissu traditionnel de Lachine, et la mise en valeur de la vocation industrielle du quartier. Les intervenants des différents groupes de discussion ont démontré beaucoup d'intérêts communs en ce qui a trait aux principes directeurs pour le développement du quartier.

Pour l'ensemble des participants, le PPU représente une occasion à saisir pour planifier adéquatement le développement du secteur Lachine-Est et pour répondre aux défis actuellement présents dans les secteurs limitrophes.





ANNEXE 1

LISTE DES PARTICIPANTS

SOCIOCOMMUNAUTAIRE – 19 AOÛT 2014

- Jean-Pierre Rodrigue, CSSS Dorval-Lachine-LaSalle
- Jean-Francois Gilker, Bâtir son quartier
- Suzanne Laferrière, Ville de Montréal, Habitation
- Daniel Chainey, Comité logement de Lachine-LaSalle
- Phédia Gottot, Concert'action Lachine
- Anik Dubuc, CDEC LaSalle-Lachine
- Lyn Thibault, arrondissement de Lachine, Développement social

PATRIMOINE – 21 AOÛT 2014

- Luce Lafontaine, Héritage Montréal
- Isabelle Croteau, Parcs Canada
- François Morissette, Société d'histoire de Lachine
- Philippe Gay, Pôle des Rapides
- Josée Asselin, arrondissement de Lachine, Culture
- Pierre Dubois, arrondissement de Lachine, Aménagement

URBANISME ET ENVIRONNEMENT – 27 AOÛT 2014

- Stéphane Conant, Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire
- Sophie Paquin, Direction de la santé publique de Montréal
- Jonathan Théorêt, Groupe de recherche appliquée en macroécologie (GRAME)
- Kathia Lévesque, CASUAL
- David Marshall, RUI St-Pierre
- Michel Séguin, arrondissement de Lachine, DAUSE

ÉCONOMIE – 2 SEPTEMBRE 2014

- Ghislain Dufour, DAUSE Lachine
- Claude Ménard, Association centre-ville de Lachine (ACVL)
- Henri Chevalier, Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Lasalle-Lachine
- Gilles Sanssouci, Centre local de développement (CLD) Lachine Affaires
- Karina Verdon, Centre local de développement (CLD) Lachine Affaires



ANNEXE 2

FAITS SAILLANTS DES RENCONTRES

PPU secteur de Lachine-Est - Consultations sectorielles

Groupe : sociocommunautaire

Faits saillants de la rencontre

19 août 2014, 8 h 30-12 h 00

CLD Lachine, 735, rue Notre-Dame

Lachine (QC) H8S 2B3

Participants

- **Jean-Pierre Rodrigue**, CSSS Dorval-Lachine-LaSalle
- **Jean-Francois Gilker**, Bâtir son quartier
- **Suzanne Laferrière**, Ville de Montréal, Habitation
- **Daniel Chainey**, Comité logement de Lachine-LaSalle
- **Phédia Gottot**, Concert'action Lachine
- **Anik Dumont**, CDEC LaSalle-Lachine
- **David Grondin**, arrondissement de Lachine, Aménagement
- **Lyn Thibault**, arrondissement de Lachine, Développement social
- **Sarah Kraemer**, Acertys
- **Pauline Lambton**, Acertys

Ordre du jour

1. Accueil et présentation des participants
2. Mise en contexte de la démarche
3. Visite du site
4. Discussion
5. Prochaines étapes et mot de la fin

Accueil et présentation des participants

L'arrondissement de Lachine entreprend l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Lachine-Est. Dans ce cadre, la firme Acertys Relations citoyennes a été mandatée par l'arrondissement de Lachine afin de l'accompagner dans une démarche de consultation auprès d'intervenants concernés par le redéveloppement de ce secteur.

La démarche de consultation comprend quatre rencontres de groupes de discussion thématiques avec des acteurs de la communauté montréalaise ayant une expertise pouvant enrichir la réflexion sur l'avenir du secteur. Les thèmes sont abordés sous les angles :

- sociocommunautaire;
- patrimoine et culture;
- urbanisme et environnement;
- développement économique.



Les rencontres consultatives visent à connaître les attentes des intervenants concernés à l'égard du PPU et leur vision pour l'avenir du secteur. Le contenu issu des rencontres sera utilisé par l'arrondissement pour guider l'élaboration du PPU.

Mise en contexte de la démarche et visite du site

Le PPU est un outil de planification qui porte un regard ciblé et approfondi sur un quartier demandant une attention toute particulière. Pour répondre à des objectifs d'aménagement, un PPU peut inclure les éléments suivants : modifications règlementaires, propositions d'aménagement sur le domaine public, planification de nouvelles infrastructures destinées à la vie communautaire et mise sur pied de certains programmes particuliers. Le PPU doit être adopté par le conseil municipal, avant d'être intégré au Plan d'urbanisme de Montréal.

La présentation de la démarche de PPU a été suivie d'une visite du secteur Lachine-Est permettant aux participants de se familiariser avec le secteur et d'avoir un meilleur aperçu de l'ensemble des enjeux du secteur.

Faits saillants de la discussion

Les faits saillants de la discussion sont repris par thème dans la section suivante.

Attentes envers le PPU

- Inclure de manière significative des stratégies d'inclusion de logements communautaires et sociaux et de logements locatifs.
- Prendre en compte les secteurs avoisinants dans la planification pour éviter la création de nouvelles barrières entre Lachine-Est et Saint-Pierre et pour faciliter l'aménagement futur des secteurs avoisinants.
- Prioriser une mixité d'usages en favorisant l'implantation des services commerciaux, publics et communautaires qui répondront aux besoins des nouveaux résidents et à ceux des résidents actuels des secteurs avoisinants.
- Mettre en place les conditions pour faire du développement de Lachine-Est un levier pour l'ensemble de Lachine et particulièrement pour la rue Notre-Dame.
- Développer le secteur selon les principes des environnements favorables (tels que définis par le ministère de la Santé et des Services sociaux) et favoriser une qualité de vie.

Logement

- Appliquer la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal concernant le logement social et abordable afin de rendre le quartier mixte et accessible aux Lachinois.
- Analyser la possibilité d'inclure du logement locatif en tenant compte des contraintes du site :
 - considérer le programme Accès Logis.
- Prévoir des mesures relatives au logement locatif afin de maintenir les résidents actuels et éviter que les pressions engendrent le déplacement des ménages vulnérables :



- revoir la réglementation sur le changement d'affectation et la conversion du logement locatif en condo pour mitiger les pressions sur le parc locatif;
- vérifier le besoin de modifier le règlement permettant de déroger à l'interdiction de convertir en condo;
- sensibiliser la population actuelle à leurs droits en tant que locataire (ex. refus d'augmentation de loyer, reprise de logements ou éviction pour changement d'affectation, subdivision ou agrandissement substantiel).
- Vérifier si des dispositifs inclus au Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) de la Ville de Montréal peuvent être transposés au PPU de Lachine-Est :
 - évaluer le potentiel de logements sociaux/abordables et indiquer des chiffres cibles pour une période définie afin de rendre les règles claires aux promoteurs;
 - utiliser des moyens tels qu'investir pour construire des logements sociaux ailleurs à Lachine afin de répondre au contexte contraignant de décontamination sur le territoire.
- Essayer d'attirer des promoteurs pouvant être intéressés par un projet dans l'optique de la responsabilité sociale et la mixité :
 - ex. : la cohabitation d'HLM, de coopératives et d'OBNL sur le site Angus.
- Utiliser le pouvoir de négociation autour de l'implantation des parcs et la trame de rues comme un levier et trouver d'autres marges de négociation.
- Suivre l'exemple du parc dans Duff Court, conçu pour répondre aux besoins de la population locale.

Accessibilité

- Développer le quartier selon les principes de l'accessibilité universelle et prévoir la place pour des aménagements futurs dans ce sens.
- Créer des liens entre le futur quartier Lachine-Est et les réseaux de transport en commun et de transport actif des quartiers avoisinants.
- Garantir l'accessibilité universelle aux nouveaux services de santé, aux autres services publics et aux services commerciaux de proximité pour tous les résidents (anciens et nouveaux).
- Intégrer de bonnes pratiques en ce qui a trait à l'accessibilité pour les aînés, telles que présentées dans le programme Municipalité amie des aînés (MADA) :
 - planifier le mobilier urbain (bancs, abris) pour favoriser l'accès des aînés aux services, aux commerces et au transport.

Développement économique local

- Garder les emplois locaux et créer un pôle d'emplois dans le secteur, en tenant compte de l'employabilité locale.
- Créer des pôles récréotouristiques/commerciaux pour orienter le développement économique et éviter de fragiliser les secteurs économiques existants :



- considérer la création d'un pôle culturel à proximité du canal dans l'espace présentement par le concessionnaire Spinelli.
- Prévoir des services de santé et autres services publics pour répondre aux besoins de l'influx de population (ex. écoles, CPE, services de santé, commerces de proximité).
- Favoriser l'implantation de services commerciaux de proximité (épiceries, cafés, restaurants, services bancaires, dépanneurs, etc.), incluant l'accès à des aliments sains à coût abordable.
- Analyser la possibilité de mettre en place une stratégie d'inclusion pour les entreprises d'économie sociale et prendre en compte les besoins des entreprises communautaires existantes.

Qualité de vie

- Mettre en valeur les berges du canal et améliorer l'accès à l'eau.
- Planifier l'inclusion de parcs et d'installations sportives ainsi que d'autres services publics dans le secteur :
 - créer un centre communautaire avec des installations multifonctionnelles.
- Favoriser l'intégration du quartier Lachine-Est à Lachine et éviter que le futur quartier résidentiel ne devienne qu'une station de transit :
 - créer un attrait récréotouristique pour le secteur qui pourrait contribuer à son désenclavement.
- Favoriser la promenade et la perméabilité du quartier :
 - éviter les culs-de-sac et créer des sentiers informels au besoin;
 - respecter la trame de rues existante afin d'éviter la création de barrières entre le nouveau Lachine-Est et le Vieux-Lachine et pour créer une ouverture vers le canal de Lachine;
 - prolonger la rue Notre-Dame pour créer une connexion naturelle avec le boulevard St-Joseph.
- Assurer un milieu de vie agréable, en aménageant les espaces publics à l'échelle humaine, de façon sécuritaire et conviviale.
- Procéder à la décontamination des sols de façon sécuritaire.

Finalement, il a été proposé de rassembler les compétences locales dans un groupe de travail permettant d'œuvrer ensemble en continu et d'impliquer tous les partenaires de la Ville dans la définition du quartier et la mise en place des mesures pour orienter son développement.

Prochaines étapes

À la suite de la consultation, les objectifs d'aménagement et les stratégies de mise en œuvre seront élaborés. Le projet de PPU sera présenté à plusieurs comités internes avant qu'un premier projet soit déposé au conseil de Ville pour adoption. Une fois le projet de PPU adopté, une consultation publique sera organisée par l'Office de consultation publique de Montréal. À la suite de cette consultation, la version finale sera adoptée, avec ou sans modifications.



PPU secteur de Lachine-Est - Consultations sectorielles

Groupe : Patrimoine

Faits saillants de la rencontre

21 août 2014, 8 h 30-12 h 00

CLD Lachine, 735, rue Notre-Dame

Lachine (QC) H8S 2B3

Participants

- **Luce Lafontaine**, Héritage Montréal
- **Isabelle Croteau**, Parcs Canada
- **François Morissette**, Société d'histoire de Lachine
- **Philippe Gay**, Pôle des Rapides
- **Josée Asselin**, arrondissement de Lachine, Culture
- **David Grondin**, arrondissement de Lachine, Aménagement
- **Pierre Dubois**, arrondissement de Lachine, Aménagement
- **Sarah Kraemer**, Acertys
- **Pauline Lambton**, Acertys

Ordre du jour

1. Accueil et présentation des participants
2. Mise en contexte de la démarche
3. Visite du site
4. Discussion
5. Prochaines étapes et mot de la fin

Accueil et présentation des participants

L'arrondissement de Lachine entreprend l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Lachine-Est. Dans ce cadre, la firme Acertys Relations citoyennes a été mandatée par l'arrondissement de Lachine afin de l'accompagner dans une démarche de consultation auprès d'intervenants concernés par la rénovation de ce secteur.

La démarche de consultation comprend quatre rencontres de groupes de discussion thématiques avec des acteurs de la communauté montréalaise ayant une expertise pouvant enrichir la réflexion sur l'avenir du secteur. Les thèmes sont abordés sous les angles :

- sociocommunautaire;
- patrimoine et culture;
- urbanisme et environnement;
- développement économique.



Les rencontres consultatives visent à connaître les attentes des intervenants concernés à l'égard du PPU et leur vision pour l'avenir du secteur. Le contenu issu des rencontres sera utilisé par l'arrondissement pour guider l'élaboration du PPU.

Mise en contexte de la démarche et visite du site

Le PPU est un outil de planification qui porte un regard ciblé et approfondi sur un quartier demandant une attention toute particulière. Pour répondre à des objectifs d'aménagement, un PPU peut inclure les éléments suivants : modifications règlementaires, propositions d'aménagement sur le domaine public, planification de nouvelles infrastructures destinées à la vie communautaire et mise sur pied de certains programmes particuliers. Le PPU doit être adopté par le conseil municipal, avant d'être intégré au Plan d'urbanisme de Montréal.

La présentation de la démarche de PPU a été suivie d'une visite du secteur Lachine-Est permettant aux participants de se familiariser avec le secteur et d'avoir un meilleur aperçu de l'ensemble des enjeux du secteur.

Faits saillants de la discussion

Les faits saillants de la discussion sont repris par thème dans la section suivante.

Attentes envers le PPU

- Faire ressortir, à travers l'aménagement, les occupations traditionnelles à Lachine pour que l'histoire du secteur soit bien représentée dans l'identité du quartier.
- Profiter de l'occasion pour intégrer le patrimoine industriel aux développements commerciaux et résidentiels ainsi qu'aux espaces verts.
- Prévoir des aménagements pour commémorer les anciennes vocations du secteur dans l'espace public.
- Favoriser un milieu de vie touristique et vivant.

Patrimoine industriel

- Assurer la préservation de certains éléments patrimoniaux, dont les bâtiments administratifs de Dominion Bridge, l'ancienne chaufferie et les ponts roulants.
- Favoriser la réutilisation de matériel de construction (ex. brique) quand la démolition est requise.
- Prioriser l'éducation et les moyens de sensibilisation pour faire connaître et apprécier le patrimoine industriel (panneaux de commémoration, réalité augmentée, etc.).
- Déterminer à travers un travail de consensus les éléments prioritaires à mettre en valeur au lieu d'essayer de conserver tous les éléments patrimoniaux du secteur.
- Identifier de manière significative les éléments patrimoniaux les plus importants à mettre en valeur en les rendant intéressants et vivants (exemple : High Line à New York).



Accès aux berges

- Prévoir des mesures qui favorisent une harmonisation entre le secteur Lachine-Est et le canal Lachine ainsi que le développement des activités le long du canal Lachine :
 - s'assurer que les rues mènent au canal et formaliser les accès publics;
 - travailler les deux façades des bâtiments pour qu'ils ne tournent pas le dos au canal;
 - aménager les berges de façon à inviter le public à utiliser l'espace;
 - réfléchir aux accès/intersections pour les rendre plus sécuritaires;
 - aménager un sentier piéton parallèle à la piste cyclable.
- Favoriser un cachet champêtre et une vision naturalisée des berges.
 - Un attachement envers le talus ferroviaire et la végétation qui s'y est installée a été exprimé.
- Prévoir un quai ou une plateforme qui donne accès à l'eau et aux bateaux passants (ex. le projet des Bassins du Nouveau Havre).
- Mettre en valeur les lieux historiques avec des panneaux éducatifs incluant des anciennes photos du canal et de ses abords.

Entrées au site

- Relier le quartier Saint-Pierre à Lachine-Est par les entrées au site, la trame de rues, et le réseau cyclable.
- Utiliser la pointe sud est afin de marquer l'entrée du site en créant un projet à signature unique, comme par exemple:
 - bâtir un centre d'histoire de Lachine pour sensibiliser les visiteurs et les résidents;
 - jumeler le centre d'histoire de Lachine à un espace public, à de l'art public et/ou à un kiosque touristique;
 - utiliser l'espace comme lieu d'exposition pour le musée des Sœurs de Sainte-Anne.
- S'assurer que le cadre bâti respecte une transition graduelle entre la pointe sud est et le reste du secteur Lachine Est (ex. hauteurs des bâtiments).
- Mettre en valeur le pont ferroviaire qui marque l'entrée à la limite est du site.

Aménagement et identité

- Respecter la trame historique des rues.
- Prévoir le mobilier urbain et l'aménagement des espaces publics de façon à faire des liens significatifs avec l'histoire du secteur.
- Assurer l'arrimage de la trame urbaine avec différents éléments historiques à préserver (ex. voies de chemin de fer).
- Maximiser le potentiel patrimonial pour faire en sorte que le projet soit une entité distincte portant une signature représentative.
- Faire réaliser au passant qu'il se trouve dans un lieu historique national du Canada (dans le secteur des berges notamment).



- Utiliser des matériaux, une densité, des gabarits de bâtiment et des couleurs qui respectent le patrimoine ainsi que les secteurs avoisinants.

Prochaines étapes

À la suite de la consultation, les objectifs d'aménagement et les stratégies de mise en œuvre seront élaborés. Le projet de PPU sera présenté à plusieurs comités internes avant qu'un premier projet soit déposé au conseil de Ville pour adoption. Une fois le projet de PPU adopté, une consultation publique sera organisée par l'Office de consultation publique de Montréal. À la suite de cette consultation, la version finale sera adoptée, avec ou sans modifications.



PPU secteur de Lachine-Est - Consultations sectorielles

Groupe : Urbanisme et Environnement

Faits saillants de la rencontre

27 août 2014, 13 h -16 h 30

CLD Lachine, 735, rue Notre-Dame

Lachine (QC) H8S 2B3

Participants

- **Stéphane Conant**, Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire
- **Sophie Paquin**, Direction de la santé publique de Montréal
- **Jonathan Théorêt**, Groupe de recherche appliquée en macroécologie (GRAME)
- **Kathia Lévesque**, CASUAL
- **David Marshall**, RUI St-Pierre
- **David Grondin**, arrondissement de Lachine, Aménagement
- **Sarah Kraemer**, Acertys
- **Pauline Lambton**, Acertys

Ordre du jour

1. Accueil et présentation des participants
2. Mise en contexte de la démarche
3. Visite du site
4. Discussion
5. Prochaines étapes et mot de la fin

Accueil et présentation des participants

L'arrondissement de Lachine entreprend l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Lachine-Est. Dans ce cadre, la firme Acertys Relations citoyennes a été mandatée par l'arrondissement de Lachine afin de l'accompagner dans une démarche de consultation auprès d'intervenants concernés par le redéveloppement de ce secteur.

La démarche de consultation comprend quatre rencontres de groupes de discussion thématiques avec des acteurs de la communauté montréalaise ayant une expertise pouvant enrichir la réflexion sur l'avenir du secteur. Les thèmes sont abordés sous les angles :

- sociocommunautaire;
- patrimoine et culture;
- urbanisme et environnement;
- développement économique.



Les rencontres consultatives visent à connaître les attentes des intervenants concernés à l'égard du PPU et leur vision pour l'avenir du secteur. Le contenu issu des rencontres sera utilisé par l'arrondissement pour guider l'élaboration du PPU.

Mise en contexte de la démarche et visite du site

Le PPU est un outil de planification qui porte un regard ciblé et approfondi sur un quartier demandant une attention toute particulière. Pour répondre à des objectifs d'aménagement, un PPU peut inclure les éléments suivants : modifications règlementaires, propositions d'aménagement sur le domaine public, planification de nouvelles infrastructures destinées à la vie communautaire et mise sur pied de certains programmes particuliers. Le PPU doit être adopté par le conseil municipal, avant d'être intégré au Plan d'urbanisme de Montréal.

La présentation de la démarche de PPU a été suivie d'une visite du secteur Lachine-Est permettant aux participants de se familiariser avec le secteur et d'avoir un meilleur aperçu de l'ensemble des enjeux du secteur.

Faits saillants de la discussion

Les faits saillants de la discussion sont repris par thème dans la section suivante.

Attentes envers le PPU

- Relier les secteurs à l'est de l'arrondissement au territoire de Lachine (notamment Vieux-Lachine, Lachine-Est, Saint-Pierre) pour unir l'arrondissement.
- Créer des liens dans la trame de rues, notamment le prolongement de l'axe Notre-Dame dans Lachine-Est, pour créer une connexion naturelle vers Saint-Joseph et les liens avec les avenues au nord.
- Respecter les lignes directrices du plan de Montréal concernant la canopée végétale.
- Intégrer la collecte des matières résiduelles et la gestion des eaux de pluie à la planification du secteur.
- Mettre en valeur le secteur en tenant compte de sa valeur unique en tant que joyau pour Montréal et ne pas banaliser le lieu.
- Tenir compte de la nouvelle dynamique qu'apportera le développement du secteur :
 - o penser aux intersections et à la sécurité des piétons et des cyclistes;
 - o assurer une mixité des logements et des activités dans le secteur.
- Redynamiser la rue Notre-Dame et s'assurer que les nouveaux commerces de Lachine-Est sont complémentaires et non compétiteurs de ceux de la rue Notre-Dame.
- Établir un lien sécuritaire entre les nouvelles résidences et la future gare.



Aménagement

- Prendre en compte les quartiers avoisinants, les accès existants et futurs et les futurs usagers de la nouvelle gare afin de planifier dans une perspective plus régionale et à plus large échelle pour éviter de créer ou de renforcer des barrières entre les quartiers.
- Utiliser le fait que le projet résidentiel déposé sera LEED ND pour essayer de favoriser ce type de certification pour les projets résidentiels dans le secteur.
- Favoriser, dans la mesure du possible, une diversité de typologie de logements dans le secteur (condo, plex, maison ville, locative, etc.).
- Profiter du PPU pour réfléchir à l'aménagement de l'échangeur St-Pierre et aux impacts sur les quartiers en amont, plus à l'est de Lachine.
- Garder l'emprise sur Victoria afin de laisser une marge de manœuvre pour le développement futur dans la partie nord du secteur.
- Prévoir les places de stationnement en fonction du maximum plutôt que du minimum.
- Réfléchir à l'accessibilité de la gare dans un modèle de développement axé sur les gens et non sur le transport.
- Penser à l'architecture à l'entrée sud-est du secteur Lachine-Est en raison de son importance historique.

Mesures pour la période de transition

- Planifier, en collaboration avec la STM, afin de prévoir la desserte des nouveaux résidents du quartier et assurer un déplacement sécuritaire vers la gare.
- Tenir compte de l'activité industrielle sur Saint-Joseph dans la planification des liens :
 - o planifier des pistes cyclables et des sentiers pédestres qui desservent le territoire ailleurs que sur Saint-Joseph;
 - o créer de nouveaux liens fluides vers la gare et dans le secteur;
 - o prévoir des rues à desserte locale.
- Identifier des mesures et un *branding* de projet afin d'attirer de nouveaux résidents et contrer les nuisances futures dans le secteur (ex. fermeture de la 20, achalandage dans le secteur à cause des travaux, etc.).

Activité économique

- Établir le cœur du quartier entre le vieux et le nouveau Lachine en créant une attraction à cet endroit (ex. : un centre sportif ou un aréna).
- Protéger la vitalité de Notre-Dame en adaptant le zonage et la réglementation :
 - o défendre l'implantation de magasins à grande surface ou de magasins pouvant nuire à Notre-Dame.
- Accroître l'accès à une alimentation saine dans le quartier :



- favoriser l'installation d'une épicerie dans le secteur qui dessert à la fois le Vieux-Lachine et Lachine-Est;
- intégrer des marchés publics et des jardins collectifs aux parcs et aux espaces verts.
- encourager les initiatives d'agriculture urbaine.
- Réfléchir à l'intégration d'une école et d'un CPE dans le quartier.
- Créer un pôle d'emplois de bureau et d'industrie légère entre les nouvelles résidences et la gare et y intégrer les emplois existants.
- Mettre en œuvre une politique entrepreneuriale pour attirer des entreprises ciblées dans le secteur :
 - créer une vision pour le développement économique du secteur;
 - mobiliser le soutien politique;
 - faire des démarches auprès des parties prenantes clés.
- Limiter le nombre de stationnements pour le pôle d'emplois afin d'assurer une bonne intégration dans le secteur.

Espaces publics

- Intégrer un couloir vert (promenade urbaine) à travers le secteur.
- Créer des espaces qui attirent et regroupent les différentes générations.
- Intégrer un éclairage et un cadre bâti à l'échelle humaine et piétonne afin d'accroître la sécurité et l'esthétique du quartier.
- Éviter la création de culs-de-sac dans les projets résidentiels et au besoin, créer des accès piétons pour limiter les barrières qu'ils créent.
- Mettre en valeur certains espaces publics patrimoniaux tels que les ponts roulants (exemple du *High Line* à New-York).
- Tirer avantage du 350^e anniversaire de l'arrondissement de Lachine pour promouvoir des événements artistiques et commémorer certains endroits.
- S'assurer que les espaces publics tels que les parcs offrent un véritable accès public et qu'ils soient bien visibles de la rue, de façon à améliorer la sécurité des lieux.
- Être ambitieux par rapport à la mise en valeur du patrimoine industriel.

Prochaines étapes

À la suite de la consultation, les objectifs d'aménagement et les stratégies de mise en œuvre seront élaborés. Le projet de PPU sera présenté à plusieurs comités internes avant qu'un premier projet soit déposé au conseil de Ville pour adoption. Une fois le projet de PPU adopté, une consultation publique sera organisée par l'Office de consultation publique de Montréal. À la suite de cette consultation, la version finale sera adoptée, avec ou sans modifications.



PPU secteur de Lachine-Est - Consultations sectorielles

Groupe : Développement économique

Faits saillants de la rencontre

2 septembre 2014, 13 h -16 h 30

CLD Lachine, 735, rue Notre-Dame

Lachine (QC) H8S 2B3

Participants

- **Ghislain Dufour**, DAUSE Lachine
- **Claude Ménard**, Association centre-ville de Lachine (ACVL)
- **Henri Chevalier**, Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Lasalle-Lachine
- **Gilles Sanssouci**, Centre local de développement (CLD) Lachine Affaires
- **Karina Verdon**, Centre local de développement (CLD) Lachine Affaires
- **David Grondin**, arrondissement de Lachine, Aménagement
- **Sarah Kraemer**, Acertys
- **Pauline Lambton**, Acertys

Ordre du jour

1. Accueil et présentation des participants
2. Mise en contexte de la démarche
3. Visite du site
4. Discussion
5. Prochaines étapes et mot de la fin

Accueil et présentation des participants

L'arrondissement de Lachine entreprend l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Lachine-Est. Dans ce cadre, la firme Acertys Relations citoyennes a été mandatée par l'arrondissement de Lachine afin de l'accompagner dans une démarche de consultation auprès d'intervenants concernés par le redéveloppement de ce secteur.

La démarche de consultation comprend quatre rencontres de groupes de discussion thématiques avec des acteurs de la communauté montréalaise ayant une expertise pouvant enrichir la réflexion sur l'avenir du secteur. Les thèmes sont abordés sous les angles :

- sociocommunautaire;
- patrimoine et culture;



- urbanisme et environnement;
- développement économique.

Les rencontres consultatives visent à connaître les attentes des intervenants concernés à l'égard du PPU et leur vision pour l'avenir du secteur. Le contenu issu des rencontres sera utilisé par l'arrondissement pour guider l'élaboration du PPU.

Mise en contexte de la démarche et visite du site

Le PPU est un outil de planification qui porte un regard ciblé et approfondi sur un quartier demandant une attention toute particulière. Pour répondre à des objectifs d'aménagement, un PPU peut inclure les éléments suivants : modifications règlementaires, propositions d'aménagement sur le domaine public, planification de nouvelles infrastructures destinées à la vie communautaire et mise sur pied de certains programmes particuliers. Le PPU doit être adopté par le conseil municipal, avant d'être intégré au Plan d'urbanisme de Montréal.

La présentation de la démarche de PPU a été suivie d'une visite du secteur Lachine-Est permettant aux participants de se familiariser avec le secteur et d'avoir un meilleur aperçu de l'ensemble des enjeux du secteur.

Faits saillants de la discussion

Les faits saillants de la discussion sont repris par thème dans la section suivante.

La rencontre débute avec une conversation sur le rôle du PPU, son territoire et sa raison d'être. Les participants sont préoccupés par les limitations du PPU en ce qui a trait aux besoins, notamment ceux reliés à la circulation.

Attentes envers le PPU

- Repenser l'offre d'emplois en préservant l'industrie légère et en misant sur la création d'emplois de valeur.
- Prendre des mesures pour éviter que Lachine-Est devienne une ville dortoir.
- Intégrer quelques bâtiments de plus haute densité pour augmenter la population et stimuler l'activité économique.
- S'assurer d'une mixité d'usages (bureaux, entreprises de service, résidentiel) pour assurer une vie de quartier aux nouveaux résidents de Lachine-Est et à la population actuelle de Lachine.
- Inclure une stratégie de rétention commerciale :
 - réserver certains terrains à de grandes entreprises;
 - cibler certains types d'entreprise ou de domaines pour Lachine-Est;
 - permettre aux travailleurs autonomes de s'afficher à leur domicile;
 - créer des usages conditionnels dans le zonage afin de cibler les entreprises et orienter les domaines d'emploi.



Activité économique

- Encourager le développement commercial de Notre-Dame et favoriser l'installation d'une épicerie sur cette rue (prolongation dans le secteur Lachine-Est).
- Créer un milieu de vie complet avec des emplois de proximité et une mixité d'usages pour assurer une qualité de vie attirante.
- Éviter la création de centres commerciaux.
- Établir des usages conditionnels favorisant des usages conformes à la vision de développement économique du secteur.
- Créer un berceau d'emplois dans un secteur précis (ex. : alimentaire et bioalimentaire, design, artisans, sièges sociaux, etc.) qui s'intègre bien à un quartier mixte.
- Prévoir dans le PPU des mesures dont la mise en œuvre sera rapide afin de saisir les opportunités économiques, notamment en lien avec le réaménagement de l'échangeur Turcot.
- Améliorer la réputation de Lachine comme un endroit pour faire des affaires et attirer les entrepreneurs :
 - o tenir un sommet d'activités économiques à Lachine;
 - o encourager l'investissement des promoteurs et des entreprises en simplifiant les démarches d'installation;
 - o faire une campagne publicitaire et autres démarches pour attirer les promoteurs et les entreprises à Lachine-Est.

Aménagement

- S'assurer que l'accessibilité du secteur demeure une préoccupation centrale dans le développement.
- Prendre en compte les besoins de transport des secteurs avoisinants.
- Améliorer la qualité des aménagements sur les rues commerçantes pour les rendre plus attirantes.
- Poursuivre la trame de rues dans Lachine-Est pour créer des liens avec les secteurs avoisinants, particulièrement dans l'axe nord-sud :
 - o prioriser le prolongement de la rue Notre-Dame jusqu'au bord du canal Lachine.
- Garder une vue d'ensemble dans l'aménagement des différents modes de transport et prendre en compte les futurs travaux du réseau routier dans le sud-ouest.
- Intégrer le quartier à l'environnement et au contexte (ex. : hauteur, architecture)
 - o limiter les grandes structures sur Notre-Dame;
 - o prendre en compte les conséquences et impacts sur les quartiers avoisinants.
- Créer une place publique au bord du canal.
- Faire en sorte que Lachine-Est se démarque d'autres développements résidentiels.
- Partager de l'information sur Lachine-Est avec les quartiers avoisinants et recueillir leurs commentaires pour connaître les besoins et pouvoir planifier à plus grande échelle.



Interfaces du quartier

- Utiliser le PPU pour corriger les barrières existantes entre les quartiers et améliorer les interfaces avec les secteurs avoisinants pour favoriser l'accessibilité (ex. : LaSalle, Saint-Pierre).
- Favoriser un aménagement de l'entrée sud-ouest de Lachine-Est qui n'est pas résidentiel et qui permet de donner une signature au secteur :
 - o intégrer une petite tour à bureaux avec un design original commémorant l'industrie lourde;
 - o intégrer un aménagement plus vert à la pointe sud-ouest du secteur, en lien avec le canal Lachine.
- Intégrer des entreprises à plus petite échelle au bord de la 6^e Avenue, ouvrant sur le parc.
- Réfléchir aux conséquences de la gentrification à l'extérieur de la zone visée par le PPU
- Aménager les berges en tant qu'entrée à Lachine-Est et en ouvrir l'accès.

Prochaines étapes

À la suite de la consultation, les objectifs d'aménagement et les stratégies de mise en œuvre seront élaborés. Le projet de PPU sera présenté à plusieurs comités internes avant qu'un premier projet soit déposé au conseil de Ville pour adoption. Une fois le projet de PPU adopté, une consultation publique sera organisée par l'Office de consultation publique de Montréal. À la suite de cette consultation, la version finale sera adoptée, avec ou sans modifications.

ANNEXE 3

MÉMOIRE SOUMIS PAR COALITION D'ACTEURS LOCAUX

- Concert'Action Lachine
- Revitalisation Saint-Pierre
- CDEC LaSalle-Lachine
- Groupe de recherche appliquée en macroécologie
- Table Habitation de Lachine

Le PPU de Lachine-Est

Le conseil d'arrondissement de Lachine a mandaté sa direction de l'aménagement, de l'urbanisme et des services aux entreprises, de planifier le développement de Lachine-Est dans le cadre d'un PPU. Le PPU sera ultimement intégré dans le Plan d'urbanisme de Montréal, après son adoption par le Conseil municipal.

Selon notre Comité local¹, **il est important que les orientations pour l'avenir de Lachine-Est soient clairement identifiées en amont de la planification détaillée afin que les aménagements qui en découleront répondent justement aux besoins du secteur** et s'intègrent harmonieusement aux quartiers environnants.

Nous pensons par ailleurs qu'il est important que le secteur couvert par le PPU soit élargi au-delà du secteur visé par le projet de réaménagement actuel. **Il serait judicieux d'englober tout le territoire industriel de Lachine-Est, jusqu'à Saint-Pierre, de façon à pouvoir en orienter et influencer le développement à long terme.** Les terrains visés par le projet de développement de Lachine-Est n'ont, pour le moment, pas de connexion physique directe avec Saint-Pierre, mais un PPU à plus large échelle pourrait paver la voie à des aménagements futurs dans ce sens. Ce qui nous apparaît comme étant une priorité et une opportunité quant aux défis que connaît le secteur Saint-Pierre.

Le PPU doit répondre à la question : « pour qui est ce que nous développons Lachine Est ? » et planifier le développement du secteur en conséquence.

Le PPU doit « fixe(r) des orientations pour l'avenir du secteur visé et propose(r) des mesures pour les atteindre incluant de nouveaux règlements d'urbanisme, des aménagements publics améliorés, des programmes et des politiques »².

Plus spécifiquement, il permet de planifier :

- l'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation;
- le tracé projeté et le type des voies de circulation;
- les équipements communautaires projetés;
- les règles de zonage, de lotissement et de construction;
- l'identification des travaux prévus et, le cas échéant, des propriétés à acquérir par la Ville;
- la séquence de construction et la durée approximative des travaux;
- les programmes particuliers de réaménagement, de restauration et de démolition³.

¹ Comité piloté par Concert'Action Lachine portant la voix du milieu communautaire et du développement social représenté par Daniel Chaîne, Henri Chevalier, Phédia Gottot, David Marshall et Jonathan Théorêt.

² OCPM, Le petit guide des Programmes particuliers d'urbanisme à Montréal : Ce que c'est, pourquoi c'est important et comment ça marche ?, Montréal, 2014.

³ MAMROT, Guide de la prise de décision en urbanisme : Programme particulier d'urbanisme, <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/programme-particulier-durbanisme/>



Nous saluons le choix de l'Arrondissement de faire appel à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), instance fort reconnue pour son approche consultative et collaborative, pour mener la consultation.

À cela pourrait s'ajouter des activités telles que :

- des séances d'informations pour les citoyens ;
- des samedis citoyens consacrés à Lachine-Est ;
- des charrettes de design ;
- ou tout autre événement spécial visant à informer la population sur le projet.

Nous pensons que les efforts de l'arrondissement pour mieux intégrer les diverses parties prenantes (citoyens, milieu économique, milieu communautaire, etc.) et leur donner une représentativité le projet lui seront fort utiles **pour améliorer l'acceptabilité sociale du projet.** Maintenir un dialogue avec eux axé sur la transparence, le partage d'informations et la collaboration permettra de bonifier largement le projet et d'en faire un véritable levier pour le développement du quartier de façon générale.

À ce sujet, voilà les enjeux ainsi que les principes que nous trouvons prioritaires et qui nous apparaissent important de considérer dans l'élaboration du PPU et le développement du projet :

1. Unir les différents secteurs de Lachine-Est de façon à faire de Lachine un arrondissement continu qui met en valeur ses atouts existants (Notre-Dame, la trame urbaine typique du secteur, le Canal de Lachine) :

- Définir la zone « TOD », car théoriquement la moitié de la zone se trouverait en zone industrielle non développée (à l'est de la voie ferrée) ;
- Redonner à la zone un important pôle d'emploi incluant notamment des emplois moins qualifiés (le choix de l'industrie de la transformation alimentaire allié au développement de l'agriculture urbaine pourrait favoriser l'autonomie alimentaire) ;
- Prolonger la rue Notre-Dame et créer une connexion naturelle avec le boulevard St-Joseph ;
- Développer une trame urbaine et une morphologie qui favorise la réduction de la criminalité et l'augmentation du sentiment de sécurité : éclairage, circulation, aménagements qui favorisent la circulation et le désenclavement, etc.
- Mettre en valeur les berges du canal et créer de nouveaux espaces verts (parcs et agriculture urbaine) au sein du quartier et au bord de l'eau.



2. Prioriser une mixité d'usage et sociale dans une approche de quartier complet⁴, en implantant du logement communautaire ainsi que des services commerciaux, publics et communautaires locaux qui répondront aux besoins des nouveaux résidents (école, CPE, services de santé, commerces de proximité) et à ceux des habitants actuelles des secteurs attenants (commerce alimentaire, quincaillerie, etc.) :

- Développer le nouveau territoire selon les principes des environnements favorables (tels que définis par le Ministère de la Santé et des Services Sociaux) ;
- Prévoir des équipements scolaires (Écoles) et pour la petite enfance (CPE) ainsi que des équipements récréatifs dans l'optique de promouvoir le jeu actif ;
- Développer le secteur en tenant compte des besoins de la population des quartiers limitrophes et à venir en termes d'accès au logement et prévoir des mesures en conséquences relativement au : logements locatif, logements pour les familles, maintien de la population actuelle avec une attention particulière aux ménages vulnérables, etc.⁵ ;
- Intégrer une stratégie d'inclusion de 15% de logements sociaux et communautaires dans le PPU de Lachine-Est, en en faisant un principe directeur. Le PPU devrait intégrer le principe d'inclusion dans la réglementation ;
- Tout mettre en œuvre pour convaincre, inciter ou attirer des promoteurs prêts à inclure au moins 15 % de logements sociaux ou communautaires. Les moyens déployés devraient inclure la négociation si les promoteurs demandent des aménagements ou des dérogations à la réglementation en vigueur ;
- S'assurer du développement de projet dans le cadre du programme AccèsLogis qui offre une opportunité intéressante d'offrir des logements locatifs à un loyer situé juste en-dessous du prix du marché de même que des logements à loyers modiques dans Lachine-Est⁶ ;

⁴ Voir le [mémoire des CDEC présenté à l'Office de consultation publique de Montréal \(OCPM\), sur le Plan de développement de Montréal. <http://cdec-lasallelachine.ca/tiki-index.php?page=Publications%20du%20r%C3%A9seau%20des%20CDEC>](http://cdec-lasallelachine.ca/tiki-index.php?page=Publications%20du%20r%C3%A9seau%20des%20CDEC)

⁵ Par exemple, il pourrait être opportun de vérifier le besoin d'améliorer le règlement permettant de déroger à l'interdiction de convertir en condo et d'informer les locataires des règles protégeant le droit au maintien dans les lieux, dont celles qui sont liées au contrôle des loyers, aux conversions en condos, aux reprises de logements, aux évictions pour changement d'affectation, subdivision ou agrandissement substantiel.

⁶ Les promoteurs privés ont délaissé la construction de logements locatifs et possèdent la majorité des sites de développement. La construction de maisons de ville et de copropriétés divisées est actuellement la forme de développement privilégiée. Pour de nombreux ménages, le parc de logements locatifs devient de plus en plus petit et cher. Le programme Accès logis est intéressant dans cette perspective dans la mesure où il permet d'offrir des logements locatifs à un loyer situé juste en-dessous du prix du marché de même que des logements à loyers modiques. AccèsLogis est le seul moyen de combler les besoins qui deviennent de moins en moins solvables.



- Vérifier, en collaboration avec le milieu communautaire, toutes les possibilités qui permettraient la viabilité des projets AccèsLogis dans Lachine-Est (lotissement, densification, nombre d'étages, dérogation sur le nombre de stationnements, etc.) qui représente ;
- S'assurer du développement immobilier dans le cadre du programme AccèsCondo qui offre une opportunité intéressante d'offrir des logements abordables ;
- Implanter des services commerciaux de proximité (épiceries, cafés, restaurants, services bancaires, dépanneurs, SAQ, etc.) incluant l'accès à des aliments sains à coût abordable ;
- Implanter des services commerciaux répondant aussi aux besoins des Saint-Pierrois dans un souci d'améliorer l'offre de service pour les résidents du secteur Saint-Pierre et de réduire le trafic véhiculaire entre Lachine et LaSalle (commerce alimentaire, quincaillerie, magasin 1 dollars, etc.).

3. Minimiser les impacts environnementaux, sociaux et économiques du développement de Lachine-Est à l'échelle locale dans une perspective globale.

- Accompagner le projet de mesures d'apaisement du trafic sur les axes routiers situés à l'entrée de l'arrondissement et notamment à Saint-Pierre étant donné que la capacité routière dans la zone RUI est déjà à son maximum ;
- Verdir la zone entre Lachine-Est et Saint-Pierre ainsi que les abords de l'autoroute 20, la rue Notre-Dame et la rue St-Jacques. Favoriser les déplacements en transports actifs ;
- Minimiser les déplacements vers l'extérieur en créant un véritable milieu de vie complet à Lachine-Est et en favorisant les modes de transport actifs⁷ ;
- Développer selon les principes de l'accessibilité universelle⁸, incluant l'aspect interculturel ;
- Développer des systèmes de gestion durable des eaux pluviales à l'échelle des bâtiments privés et publics ainsi que des terrains privés et des espaces publics de façon à réduire, ralentir et stocker les ruissellements pluviaux en amont⁹ ;
- Favoriser un développement encourageant, restaurant et valorisant la biodiversité de Lachine et de Montréal dans sa région à plus large échelle¹⁰. Dans cette perspective nous

⁷ Voir http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/grands_dossiers/developpement_durable/amenagement_ecomobilite.pdf

⁸ « L'accessibilité universelle est le caractère d'un produit, procédé, service, information ou environnement qui, dans un but d'équité et dans une approche inclusive, permet à toute personne de réaliser des activités de façon autonome et d'obtenir des résultats équivalents ». <http://www.exaequo.net/-Accessibilite-universelle->

⁹ Voir http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/amenagement_territoire/urbanisme/guide_gestion_eaux_pluie_complet.pdf

¹⁰ Voir

http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/grands_dossiers/developpement_durable/biodiversite_urbanisation_complet.pdf



recommandons de respecter une trame verte et forestière qui donnera à l'Est de Lachine un attrait nature en ville à l'image de l'Ouest et des berges ;

- Conserver le patrimoine arboricole adulte et planifier de façon pluriannuelle des plantations d'arbres visant respecter les critères et atteindre les objectifs du plan d'action canopée de la ville de Montréal ;
- Favoriser le développement de bâtiments durables et de faible impact¹¹ et exiger le respect, pour toutes les constructions, de la norme du Bureau de normalisation du Québec¹² ;
- Planifier une gestion intégrée des matières résiduelles (pour la collecte à 3 voies et pour une gestion sur place) ;
- Profiter de l'occasion pour développer une politique alimentaire en développant notamment les projets d'agriculture urbaine.

Exemples inspirants :

Ci-dessous vous trouverez plusieurs exemples de consultations et de projets inspirants pour Lachine-Est qui intègre plusieurs des principes et enjeux présentés plus haut :

Projets au Québec :

- Quartier de la gare, Longueuil – une consultation publique et interactive en ligne sur un projet TOD <http://www.quartierdelagare.ca/>
- Projet Albatros, Saint-Eustache <http://www.projetalbatros.com/Documentation.aspx>
- PPU de Saint-Roch : http://www.ville.quebec.qc.ca/grandsprojetsverts/territoire/ppu_stroch/
«On veut s'organiser pour qu'il n'y ait pas un développement anarchique. On veut réfléchir à une vue d'ensemble avec des gens de culture et des gens d'affaires, pour qu'il y ait des investissements», a expliqué le maire de Québec¹³.

Exemples de TOD:

- Fairmount, Boston – un TOD réunissant les secteurs publics, privés et communautaire. Leur approche locale, collaborative et communautaire est exemplaire et efficace.
http://www.bostonlisc.org/index.php?option=com_content&view=article&id=195&Itemid=176

¹¹ Voir http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/amenagement_territoire/urbanisme/guide_batiment_durable.pdf

¹² BNQ 3019-190, Lutte aux îlots de chaleur urbains - aménagement des aires de stationnement

¹³ <http://www.quebechebdo.com/Actualites/2014-03-17/article-3653180/Un-plan-particulier-d%26rsquo%3Burbanisme-autour-de-l%26rsquo%3Bamphitheatre-de-Quebec/1>

- Fruitvale, Oakland – un projet de mixité sociale et d'usage qui avait comme objectif la justice environnementale et dont les organismes communautaires étaient d'importantes parties prenantes

http://www.fhwa.dot.gov/environment/environmental_justice/case_studies/case6.cfm

Exemples de projets mixtes:

- Village olympique de Vancouver <http://vancouver.ca/home-property-development/olympic-village.aspx>
- Dockside Green <http://www.docksidegreen.com/>
- West Don Lands http://www.waterfrontoronto.ca/explore_projects2/west_don_lands



Table
Habitation de
Lachine



T **514 904-0071** F 514 904-0970
372, AVENUE LAURIER OUEST, MONTRÉAL (QUÉBEC) H2V 2K7
WWW.ACERTYS.CA INFO@ACERTYS.CA