



Programme particulier d'urbanisme de l'écoquartier Lachine-Est

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
10 mai 2022



**« Un écoquartier ne
peut être un îlot de
bonheur dans un
monde de brutes ».**

**Alain Jund, Adjoint au maire de
Strasbourg en charge de l'Urbanisme et
de la Transition énergétique, 2011**

TABLE DES MATIÈRES

À PROPOS DE CONCERT’ACTION LACHINE	4
MISE EN CONTEXTE	5
PROJET DE REQUALIFICATION ET ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT	6
RETOUR SUR LA DÉMARCHE DE PLANIFICATION COLABORATIVE DE 2020	7
Structure de gouvernance	7
Une démarche en trois temps	8
Retombées positives de la démarche	9
SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS DES GROUPES DE TRAVAIL DE L’ALE	10
ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL	17
Profil socio-démographique et défis dans Lachine-Est	17
Assurer une offre de logements locatifs diversifiées	18
RECOMMANDATIONS	19
CONCLUSION	21
RÉFÉRENCES	22
ANNEXES	24
Annexe 1 _ Recommandation 37 du Rapport de consultation publique. Secteur Lachine-Est	
Annexe 2 _ animateurs experts des groupes de travail de l’Atelier Lachine-Est	
Annexe 3 _ Programme de subvention à la revitalisation des vieux quartiers	

À PROPOS DE CONCERT'ACTION LACHINE

Depuis maintenant vingt ans, Concert'Action Lachine (CAL) est une table locale de concertation pour le développement social de Lachine dont la mission est d'améliorer la qualité de vie des citoyens de Lachine dans une perspective de développement durable. Pour ce faire, elle vise à :

- Mobiliser : regrouper les différentes personnes et instances interpellées par le développement social de Lachine
- Coopérer : Favoriser la collaboration et le partage d'informations entre les différents acteurs de développement social à Lachine
- Agir : Favoriser la réalisation d'actions concertées visant l'amélioration des conditions de vie des citoyen.nes de Lachine

Une quarantaine d'organismes, d'institutions et de citoyens sont membres de l'organisation et sont investis au sein des tables et comités sectoriels de l'arrondissement afin de répondre aux enjeux prioritaires de Lachine.

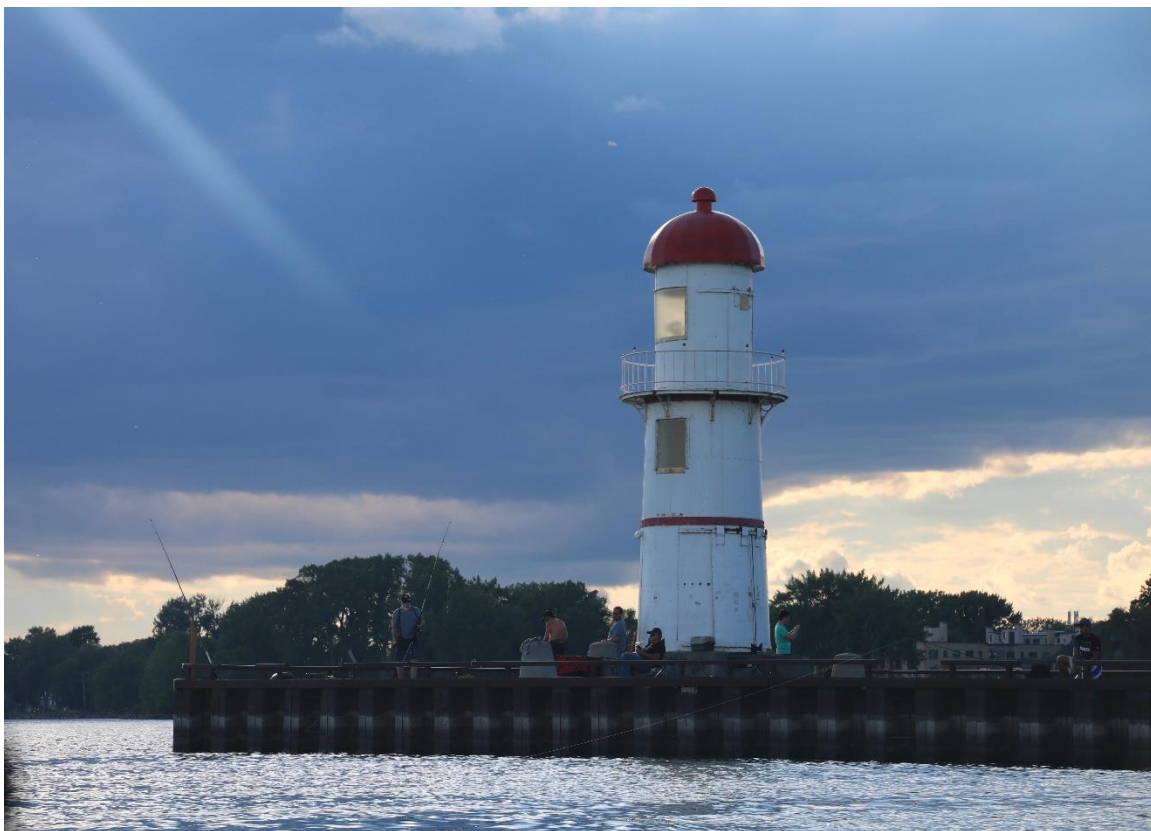


Photo : Phare de Lachine / Jean-Michel Villanove

MISE EN CONTEXTE

La requalification de la friche industrielle de Lachine-Est est sans conteste un projet majeur pour le développement et l'avenir de Lachine. Les organismes locaux et la population de Lachine sont engagés depuis de nombreuses années à la définition d'une vision d'avenir pour ce secteur. En 2015, un premier Sommet de Lachine a été organisé par CAL afin de se doter d'une vision de développement pour l'arrondissement. À cette occasion, Imagine Lachine-Est est né. En septembre 2016, l'Arrondissement de Lachine a mandaté la CDEC LaSalle-Lachine pour organiser la concertation et la mobilisation du milieu afin d'établir les grandes lignes du futur plan directeur du secteur, ce qui a mené à la publication du rapport Lachine-Est, vision d'une communauté. D'autres événements ont ensuite enrichi la réflexion notamment un forum citoyen en mai 2018 organisé par l'Arrondissement de Lachine, un Sommet sur Lachine-Est en mars 2019 organisé par Imagine Lachine-Est et une consultation de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) au printemps 2019.

En mars 2020, pour faire suite à une recommandation de l'OCPM, la Ville de Montréal a mis sur pied un Bureau de projet partagé pour le redéveloppement de la friche industrielle de Lachine-Est en écoquartier (Voir l'annexe 1). Rattaché à cette structure de gouvernance se retrouve l'Atelier Lachine-Est qui a rassemblé en 2020 plus d'une centaine de parties prenantes : citoyens, représentants d'organismes locaux et régionaux, experts, chercheurs, représentants d'institutions, les propriétaires des terrains et des fonctionnaires de la Ville de Montréal et de l'Arrondissement de Lachine, dans l'objectif d'alimenter le Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Lachine-Est. Le processus de concertation et de planification collaborative de l'Atelier Lachine-Est a été coordonné par la Table de quartier de l'arrondissement, CAL. **Cette démarche a généré plus de 90 grands objectifs et a contribué à la réalisation d'un plan d'ensemble. Le PPU, actuellement en consultation, est issu de cette démarche de planification collaborative.**

PROJET DE REQUALIFICATION ET ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

Le projet de requalification de la friche industrielle de Lachine-Est s'étend sur une superficie de près de 60 hectares, dont 50 sont à requalifier. Ce territoire forme un quadrilatère entre le canal de Lachine, au sud ; la rue Victoria, au nord ; les emprises du Canadien Pacifique, à l'est et la 6e avenue, à l'ouest. Ce pôle industriel est une des portes d'entrée de l'arrondissement et est en bordure du canal de Lachine, lieu historique national. **Ce territoire de planification est adjacent aux quartiers résidentiels du Vieux-Lachine, de Provost et de Saint-Pierre**, à des zones industrielles et au réseau autoroutier permettant de desservir l'aéroport de Dorval et le centre-ville de Montréal.



Plan : Territoire du futur écoquartier / Ville de Montréal

Le réaménagement du secteur fait face à de nombreux défis tels que le déficit important en matière d'infrastructures municipales (réseau viaire, égouts et aqueducs) et la nécessité de décontamination des sols. Berceau de l'industrialisation du Canada, la réutilisation des bâtiments industriels du site et la mise en valeur des patrimoines immatériel, archéologique et paysager sont aussi des enjeux incontournables. L'ensemble des aménagements devra aussi prendre en compte la vulnérabilité face aux impacts des changements climatiques. La transformation de ce territoire en écoquartier mixte (social et fonctionnel), dense, durable et inclusif, axé sur le transport actif et collectif est un projet innovateur aux enjeux de taille.

RETOUR SUR LA DÉMARCHE DE PLANIFICATION COLABORATIVE DE 2020

Structure de gouvernance

Le Bureau de projet partagé réunit des représentants de la société civile (CAL), du service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal et de la direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement de Lachine au sein d'un comité de coordination responsable, notamment, de coordonner l'élaboration et la rédaction du PPU et d'assurer l'intégration cohérente des contributions des activités de planification concertée. Un comité de gouvernance rassemble aussi les élus responsables, la direction de l'urbanisme et de la mobilité, la direction de l'arrondissement, CAL et des représentants des propriétaires-promoteurs.



Illustration : Bureau de projet partagé / Ville de Montréal

Cette nouvelle structure de gouvernance a permis la tenue de groupes de travail thématiques au sein de l'Atelier Lachine-Est, qui rassemble des citoyens, des représentants d'organismes, des experts, des chercheurs, des représentants d'institutions, les propriétaires des terrains et des fonctionnaires de la Ville de Montréal, dans l'objectif d'alimenter le PPU de Lachine-Est. Le processus de concertation et de planification collaborative de l'Atelier Lachine-Est a été coordonné par la Table de développement social du quartier, CAL.

Cette structure de gouvernance et la démarche de planification collaborative ont été présentées aux Lachinois.es lors d'une assemblée citoyenne le 21 mai 2020.

Une démarche en trois temps

Deux phases de planification participative ont été menées en 2020 à la suite de la création du Bureau de projet partagé. La première phase a été organisée par CAL, en collaboration avec la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Lachine, dans le cadre des travaux de l'Atelier Lachine-Est. Elle consistait à la mise sur pied de six groupes de travail thématiques en lien avec les enjeux du futur écoquartier : Innovation écologique ; Patrimoine, culture et design ; Mobilité, Logements et équipements publics et communautaires ; Développement économique et Forme urbaine et design. Pour l'animation et la production de contenu, CAL s'est associé à des experts montréalais issus du milieu universitaire ou d'organismes (Voir l'annexe 2). Ainsi, les participants des cinq premiers groupes de travail thématiques se sont rencontrés de mai à juin et ont identifié les grands objectifs à atteindre pour chaque thématique (Voir p. 10-16). Pour ce faire, des discussions en sous-groupes permettaient aux participants de proposer des objectifs à inclure dans le PPU de Lachine-Est et de donner leur point de vue. Chaque sous-groupe présentait ensuite les résultats de leur discussion en plénière. La dernière rencontre sur la forme urbaine et les usages, tenue en septembre, a permis de valider ces objectifs et de réfléchir collectivement à la forme que pourrait prendre le futur écoquartier. Des synthèses ont été rédigées pour chaque rencontre, et le contenu a été validé par les participants ([Voir site Web de CAL](#)).

Cette démarche a été suivie d'une seconde phase de concertation à l'automne 2020. Elle était constituée d'une série de trois ateliers (en octobre, novembre et décembre) visant, cette fois, la conception d'un plan d'ensemble pour le secteur et coordonnée par le Bureau de projet partagé. La firme de design urbain *Civiliti* a accompagné le Bureau de projet partagé dans cette démarche, en traduisant spatialement, notamment, les grands objectifs issus des groupes de travail thématiques de l'ALE. Des plans spatialisés étaient présentés aux participants en début d'atelier par le consultant et ceux-ci pouvaient les commenter et proposer des modifications sur le tableau interactif mural. Il est important de mentionner que ce plan d'ensemble avait pour objectif de « jeter les bases des principes d'aménagement qui seront traduits en paramètres réglementaires » (Bureau de projet, 2021). Ce plan d'ensemble préliminaire allait « évoluer suite aux analyses et validations techniques et financières » (Bureau de projet, 2021). L'objectif de la démarche n'était pas d'atteindre un consensus sur des éléments précis tels que la hauteur, le COS, les taux d'implantation, la densité, etc. Le plan devait plutôt faire émaner une « image préliminaire du futur écoquartier ». Le plan d'ensemble préliminaire, cocréé à l'automne 2020, a été divulgué au grand public le 16 février 2021. Il a également été présenté le 18 mai 2021 aux résidents demeurant actuellement sur le futur territoire de l'écoquartier.

La troisième phase de cette démarche a débuté à partir de mars 2021. C'est alors que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Lachine ont travaillé à l'élaboration du PPU en utilisant les principes du Plan d'ensemble préliminaire comme assise de la vision du futur PPU de l'écoquartier Lachine-Est. Le projet de PPU a ensuite cheminé au travers des différentes instances de la Ville de Montréal pour des validations techniques et financières avant d'arriver à la version présentée actuellement par l'OCPM.

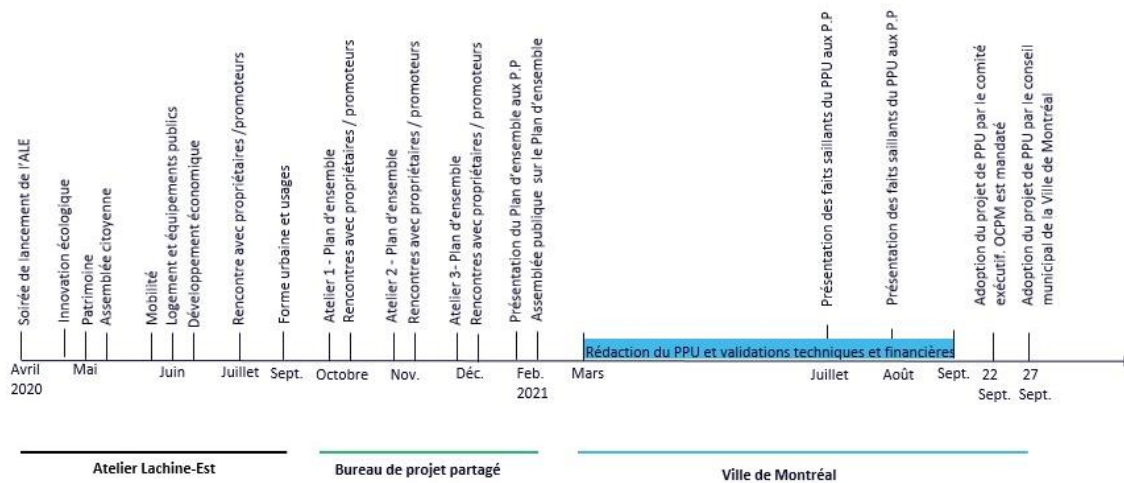


Illustration : Démarche déployée en 2020-2021 par l'Atelier Lachine-Est, le Bureau de projet partagé et la Ville de Montréal

Retombées positives de la démarche

En plus d'avoir permis de rassembler plus de cent participants issus de milieux diversifiés (Bureau de projet concerté, 2021), le processus de concertation a également permis :

- L'émergence de 94 grands objectifs lors de la tenue des groupes de travail thématiques de l'Atelier Lachine-Est (Voir page suivante).
- L'intégration, de façon continue, de la société civile dans le processus de planification grâce à la mise en place d'un Bureau de projet partagé.
- La participation des propriétaires/développeurs immobiliers dans cette planification collaborative. « Il y a une vision des promoteurs comme parties prenantes pouvant participer aux échanges comme les autres, dans l'espace de concertation » (Van Neste et al., 2021, p.461). Les propriétaires/développeurs ont été considérés comme des parties prenantes à part entière et leurs besoins ont été pris en compte dans l'idéation du futur quartier.
- La conception d'un plan d'ensemble préliminaire.

SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS DES GROUPES DE TRAVAIL DE L'ATELIER LACHINE-EST

Ces 94 grands objectifs sont tirés des synthèses des groupes de travail thématiques de l'Atelier Lachine-Est disponibles sur le [site Web de Concert'Action Lachine](#). **Les synthèses présentent des réflexions et des propositions pour alimenter la rédaction du PPU de l'écoquartier Lachine-Est.** Les grands objectifs sont des éléments qui ont fait consensus ou qui ont suscité un intérêt partagé auprès des participants lors des groupes de travail thématiques. Ceux-ci ont été validés par les participants au moment de la rédaction des synthèses et pendant le dernier groupe de travail de l'Atelier Lachine-Est.

1. INNOVATION ÉCOLOGIQUE	1.1 Résilience en lien avec les eaux pluviales et le verdissement
	Gestion durable et intégrée des eaux pluviales grâce aux aménagements végétalisés et la mise en valeur de l'eau dans le quartier
	Partenariats pour la gestion des eaux avec une planification en amont des espaces de rétention
	Trames vertes et bleues pour une valorisation du secteur et la gestion des eaux
	Principe de multifonctionnalité des espaces végétalisés et planification des infrastructures de rétention des eaux pluviales pour maximiser d'autres bénéfices et usages
	Optimisation de l'espace en faveur de la mobilité active et du verdissement
	Valorisation de l'hivernité
	1.2 Aspects sociaux et communautaires de la résilience
	Inclusion sociale et santé publique
	Retombées positives pour les quartiers limitrophes
	Participation citoyenne tout au long du cycle de vie du projet
	Établissement d'un programme continu de participation, voire de co-gestion de certains espaces, pour l'acceptabilité communautaire et l'appropriation du projet par les résidents
	1.3 Autonomie et sobriété énergétique à Lachine-Est
	Efficacité énergétique du cadre bâti planifiée en amont par la disposition des rues et des îlots
	Quartier à faible empreinte écologique / sobre en carbone
	Installation d'un système de géothermie communautaire
	Innovation par la complémentarité des sources d'énergie renouvelables
	1.4 Autres éléments importants d'un écoquartier résilient à Lachine-Est

	Diversité et connectivité des plantations et espaces verts pour la biodiversité et la qualité de vie
	Mise en place de mesures innovantes en matière de gestion des matières résiduelles
	Gouvernance participative et mutualisation
	1.5 Processus, outils et conditions de mise en œuvre
	Planification d'ensemble et gouvernance transversale et intégrée pour un quartier
	Principe de quartier « adaptatif » lié au contexte du territoire
	Identification d'objectifs et de seuils minimums de verdissement
	Ententes pour la mutualisation des espaces et des infrastructures
2. PATRIMOINE, CULTURE ET DESIGN	2.1 Mise en valeur du patrimoine de Lachine-Est
	Considérer l'eau, notamment sa présence et son accès comme trame unificatrice pour la mise en valeur du patrimoine de Lachine-Est
	Approfondir la connaissance des complexes industriels et leur composantes bâties (analyse et caractérisation approfondie des éléments d'intérêt) pour aider à la prise de décision sur ce qui peut et doit être mis en valeur
	Porter une attention sur l'équilibre et considérer la décongestion du site par le retrait d'éléments de moindre intérêt
	S'assurer de la qualité architecturale et de l'intégration des interventions pour une mise en valeur et un enrichissement du patrimoine
	S'inspirer des pratiques, des savoir-faire et de l'esprit d'innovation présents dans le site
	2.2 Requalification des bâtiments d'intérêt patrimonial
	Développer une vision d'ensemble pour tout le territoire
	S'assurer d'avoir des vocations multiples créant un lieu fédérateur, unique, inclusif, vivant et accessible
	Incarner, dans des espaces de la Dominion Bridge, des principes humanistes de participation démocratique, de création, de diffusion et de médiation culturelle
	Impliquer les citoyens dans toutes les étapes du projet de requalification
	2.3 Conservation et la protection du patrimoine de Lachine-Est
	Intégrer la présence et l'accès à l'eau (anciens tracés de la rivière Saint-Pierre, le fleuve et le canal) comme éléments structurants du projet de requalification
	Assurer une connectivité cohérente et respectueuse du patrimoine au sein de l'écoquartier et avec les secteurs avoisinants

	Assurer une vocation permanente des lieux conservés pour leur donner un sens et permettre la mise en valeur et l'appropriation des éléments patrimoniaux
	Avoir à l'esprit l'aspect économique et d'employabilité dans le développement du quartier pour perpétuer les dimensions économiques et industrielles à l'origine du site
	2.4 Enrichissement du patrimoine de Lachine-Est
	Permettre l'appropriation citoyenne grâce à l'ouverture du secteur et aux aménagements transitoires possibles par le biais d'ententes et de partenariats
	Encourager l'appropriation des enjeux de conservation et de mise en valeur du patrimoine par les promoteurs grâce à la mise sur pied de leviers financiers
	Poursuivre l'enrichissement du savoir sur le patrimoine bâti et archéologique pour guider les choix de requalification du site
	2.5 Autres éléments importants pour un écoquartier patrimonial
	Intégrer aux réflexions sur l'avenir de Lachine-Est, la diversité d'usages et de vocations anciennes des lieux voisins
	2.6 Processus, outils et conditions de mise en œuvre
	Reconnaître la valeur du « déjà-là » et prendre en compte les besoins en entretien et en consolidation du patrimoine du site
	Développer l'écoquartier comme un laboratoire pour de nouvelles pratiques (fiscalité, urbanisme, engagement citoyen, etc.)
	Développer des occupations transitoires in situ
	Mettre en place un sous-comité de suivi regroupant une diversité d'acteurs
	Développer une structure assurant un lien fort entre les nouveaux résidents et les valeurs de l'écoquartier (histoire, patrimoine, milieu naturel, qualité de vie...)
	Mettre en place un processus participatif continu pour accompagner la transformation du site en milieu de vie
	Offrir des lieux et des outils de diffusion et de mise en valeur des patrimoines
3. MOBILITÉ	3.1 Réfléchir la mobilité à une échelle géographique plus large que celle du projet
	Réfléchir aux liens entre Lachine-Est et les secteurs environnants (Saint-Pierre, Lachine, Lasalle) et entre celui-ci et le centre-ville
	Répondre aux problèmes de mobilité qui sont d'ores et déjà présents dans le secteur (congestion, circulation de transit, camionnage, absence d'alternatives valables à l'auto solo, faible fréquence des services de transport collectif, effet de barrière et d'enclavement par les infrastructures en place, etc.)

	Prendre en compte les enjeux d'enclavement et de connectivité physique et sociale lors de la réfection de l'échangeur Saint-Pierre
	Assurer l'efficacité et la compétitivité du transport collectif et actif lors de la réfection de l'échangeur Saint-Pierre
	Mettre en place un réel travail de concertation et de collaboration entre l'ensemble des acteurs concernés pour développer une offre de service cohérente comme alternative à l'auto solo, pour le secteur, mais également pour l'échangeur Saint-Pierre
	3.2 Inscrire le projet dans une vision clairement exprimée en faveur d'une mobilité plus durable et accompagner cette vision à long terme
	Appuyer le développement du secteur Lachine-Est sur une vision clairement énoncée en faveur des modes de transport collectif et actif
	Diminuer la place accordée à l'automobile
	Inscrire cette vision à l'intérieur du PPU
	Accompagner cette vision par une stratégie de communication et par des mesures d'accompagnement favorisant le transfert modal de l'automobile vers les transports collectifs et actifs
	Reconnaître que ce changement de culture en faveur d'une mobilité plus durable est l'affaire de tous
	3.3 Arrimer le développement du secteur Lachine-Est avec une infrastructure de transport collectif structurante qui pourrait varier dans le temps
	Penser, dès maintenant, les liens unissant le transport collectif et l'implantation des futurs projets dans le secteur (incluant les espaces publics et les projets privés)
	Réfléchir à l'amélioration de l'offre actuelle en matière de transport collectif dans l'attente de l'implantation d'un nouveau mode lourd de transport collectif structurant
	Anticiper les besoins en mobilité et adapter les solutions mises en place (dont les tracés) à chaque nouvelle phase afin que la temporalité du développement d'ensemble ne nuise pas à l'utilisation des transports actifs et collectifs
	3.4 Planifier les réseaux de transport actif en tenant compte de leur connectivité et de la localisation des différents équipements et services dans le projet et dans les secteurs limitrophes
	Assurer la connectivité entre les réseaux de transport actif et entre ces réseaux et le transport collectif, de façon à promouvoir leur usage et offrir une alternative valable à l'automobile.

	<p>Implanter les réseaux de transport actif en tenant compte de la localisation des différents espaces publics, équipements et services prévus dans le projet ou déjà présents dans les secteurs limitrophes</p>
	<p>Intégrer les déplacements vers et en provenance des secteurs limitrophes afin que l'ensemble des citoyens, indépendamment de leur lieu de résidence, puissent bénéficier des services et des nouveaux aménagements prévus dans le secteur Lachine-Est</p>
	<p>3.5 Mettre l'expérience des usagers au cœur des considérations en matière de mobilité durable</p>
	<p>Considérer l'expérience des usagers afin de rendre attractifs les modes de mobilité durable et favoriser leur utilisation</p>
	<p>Concevoir les axes de déplacement actif comme de véritables espaces publics pouvant être le support de découvertes et de divertissements</p>
	<p>Réfléchir à des aménagements quatre saisons garantissant le confort et la sécurité des déplacements actifs</p>
	<p>Réfléchir à la présence des camions et de la circulation de transit dans le secteur et prévoir des aménagements pour éviter qu'ils deviennent un frein à la mobilité active</p>
	<p>3.6 Reconnaître que certaines contraintes peuvent justifier l'usage de la voiture</p>
	<p>Prévoir une offre de transport qui tienne compte des besoins variés de l'ensemble de la population, notamment des populations vulnérables, afin d'offrir, lorsque possible, une alternative efficace et performante à l'auto solo</p>
	<p>Inscrire cette réflexion dans la temporalité des différentes phases de développement du secteur</p>
<p>4. LOGEMENT ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMUNAUTAIRES</p>	<p>4.1 Offre pérenne de logements diversifiés</p>
	<p>Établir un processus de développement réellement participatif afin de bien entendre les perspectives des résident.es actuel.les et futur.es, dont les changements dans la demande (ex. Milléniaux, ménages qui restructurent leurs stratégies résidentielles par rapport à la pandémie).</p>
	<p>Assurer une coordination spatiale et temporelle de services et des modes de transport doux avant que la construction du quartier soit commencée</p>
	<p>Prioriser l'offre de débouchés sociaux et les atouts pour un bon milieu de vie (incluant des espaces créatifs, les options de transport « doux », le positionnement central de logement sociaux, etc.)</p>
	<p>4.2 Intégration des OBNL et coopératives d'habitation dans le processus de transformation pour favoriser une mixité agréable et équitable</p>

	Réserver des terrains intéressants pour la construction de logements sociaux et communautaires
	Assurer une distribution homogène et égalitaire de services communautaires ; les mêmes conditions d'accès doivent être présentes pour l'ensemble des résident.es, particulièrement pour celles et ceux qui habiteront en logement social
	Protéger et promouvoir le patrimoine bâti en l'utilisant pour offrir du logement social et d'autres services communautaires
	Encourager les promoteurs à créer des logements communautaires de bonne qualité et à juste prix
	Intégrer une mixité de fonctions résidentielles et autres dans le quartier et assurer leur adaptabilité future
	4.3 Minimiser les effets néfastes qui se manifestent lors de la requalification et la transformation d'un secteur urbain
	Assurer une mixité complète partout dans le quartier (une mixité de logements, de typologies, d'usages, de fonctions, etc.) ; le quartier doit refléter les différents besoins de différentes personnes. Un outil possible est le droit de préemption
	Assurer que les logements soient abordables à long-terme en conservant les logements actuels dans le secteur et en limitant les changements d'affectation frivoles
	Prioriser la « mobilité douce » des résident.es en assurant la connexion du quartier aux réseaux de transports en commun et de transport actif
	4.4 Un bon milieu de vie : équipements et espaces publics
	Offrir un milieu de vie vert et agréable. Dépasser les normes prescrites par la LAU
	Assurer la connectivité et l'intégration des tissus urbain et social existants à l'écoquartier
	Explorer les possibilités qu'offrent les tiers-lieux et la connexion de la rue Notre-Dame au pôle civique du nouveau quartier
	Développer un milieu de vie à échelle humaine qui s'intègre aux secteurs limitrophes
	Mettre en valeur l'hivernalité par des aménagements adaptés
5. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	5.1 Harmonisation du développement d'un écoquartier avec les activités économiques existantes
	Maintenir le pôle d'emploi actuel
	Avoir des locaux abordables pour permettre l'installation d'entreprise notamment d'économies sociales ancrées dans la communauté

	Connecter les nouvelles entreprises à l'existant et en assurer une complémentaire en allant au-delà de petit
	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.
	5.2 Conditions de mise en œuvre des activités économiques
	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

ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL

En tant que table de développement social de Lachine engagée dans la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, nous trouvons important de partager dans ce mémoire quelques questionnements et pistes de réflexions pour l'émergence d'un projet d'écoquartier aux retombées positives multiples pour Lachine. Nous comprenons, qu'un PPU n'est pas l'outil de planification urbanistique le plus efficace pour l'intégration d'objectifs à visée sociale, mais nous croyons à l'intelligence collective pour trouver des façons de contrer dès maintenant les effets négatifs de la gentrification.

Profil socio-démographique et défis dans Lachine-Est

Des publications scientifiques mettent de l'avant l'importance de prendre en compte, dès la planification, les impacts d'un projet de développement, de requalification ou de revitalisation sur les quartiers et les populations adjacentes :

« Les recherches constatent que des projets qui visaient initialement à améliorer la résilience des milieux urbains avaient plutôt tendance à ne pas accorder suffisamment d'attention à la dimension multiscale des effets de ces développements au moment de la planification, c'est-à-dire des effets qui dépassent le seul territoire d'intervention (Chelleri et al. 2015; Meerow et Newell 2016; Anguelovski et al. 2016). Ceci est d'autant plus préoccupant pour les écoquartiers implantés sur d'anciennes friches. En effet, les secteurs périphériques aux friches industrielles sont souvent habités par des populations marginalisées et défavorisées; les loyers étant moins élevés et le cadre de vie parfois moins intéressant (Anguelovski et al. 2016, 334) » (Van Neste et al., 2021, p.101).

Or, l'ancien quartier industriel à Lachine-Est est, depuis des décennies, un secteur dévitalisé et faisant face à de nombreux défis. Ce territoire se situe dans « [...] le secteur [à Lachine] où l'on compte le plus de personnes à faible revenu (plus de 4 000). À l'image de Duff Court et de Saint-Pierre, Lachine-Est présente une sous-scolarisation de la population (22 %) et une monoparentalité (41 %) plus marquées que les moyennes montréalaises (respectivement de 17 % et de 33 %) » (Centraide, 2020, p.2).

La réalité sociale des résidents et voisins actuels du futur écoquartier s'accompagne aussi d'une réalité résidentielle qui pourrait être mise à mal si le projet d'écoquartier ne tient pas compte des moyens financiers de ces personnes. À cet effet, 65,3% des ménages de Lachine-Est (territoire à l'est de la 32e avenue) sont locataires et le coût moyen des loyers (735 \$) est moins cher que dans le reste du territoire montréalais (835 \$) (Paquin, 2018). En ce moment, le contrôle des loyers est peu appliqué au Québec. Ainsi, les prix du logement locatif privé ont de fortes chances d'être influencés par l'attractivité croissante de l'ensemble du secteur de Lachine-Est (Comité logement Lachine-LaSalle, 2020). **Il y a urgence d'agir pour assurer le droit au logement aux personnes à plus faible revenu demeurant au sein et à proximité du futur écoquartier.**

Assurer une offre de logements locatifs diversifiées : OBNL d’habitation, coopératives d’habitation, logements subventionnés...

Suite au dévoilement du budget de la ministre des finances Chrystia Freeland qui annonçait un investissement de 10 milliards de dollars sur cinq ans dans l’habitation, le Front d’action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) a réagi en mentionnant qu’il aurait été « préférable que le gouvernement concentre ses ressources sur la construction de logements sociaux, à caractère sans but lucratif, qui représentent la seule façon de réaliser en très grand nombre des logements locatifs vraiment abordables et de s’assurer qu’ils le demeureront à long terme » (FRAPRU, 2022).

Selon la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL), « un logement est considéré abordable s’il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage » (SCHL, 2018). Partant de cette définition un appartement à 1725 \$ par mois peut être considéré comme « abordable » à Sherbrooke puisque le revenu médian (données de 2016) de cette municipalité est de 69 000\$ (Bergeron, 2021). De nombreuses initiatives du gouvernement fédéral actuellement ont pour objectif d’accroître l’offre de logements par une offre de logements locatifs aux taux du marché et par l’accession à la propriété à « prix abordable » (Laberge, 2022). Le terme abordable est utilisé de multiples façons créant une certaine confusion.

Dans ce contexte, nous sommes inquiets de voir réaliser au sein du futur écoquartier Lachine-Est un plus grand nombre d’initiatives de logements « à prix abordables », alors que la construction de logements sociaux et communautaires pour la population actuelle est plus qu’essentielle. Qui plus est, pour se conformer à la loi 67, les terrains assujettis au droit de préemption par la Ville de Montréal pour du logement social seraient maintenant accessibles au logement abordable (Boivin, 2022). Quelle est la définition du terme abordable dans ce contexte ? **Cette nouvelle disposition ne rendra-t-elle pas encore plus difficile la réalisation d’OBNL d’habitation et de coopératives d’habitation?**

RECOMMANDATIONS

Nous invitons les membres de la Commission à considérer ces questions et pistes de solutions dans l'analyse du projet de PPU :

1. Est-ce que l'application du *Règlement de métropole mixte* est suffisante pour assurer la mixité sociale souhaitée au sein du futur écoquartier et combler les besoins émergent dans les quartiers environnants ? **Prévoir des mesures complémentaires pour atteindre réellement un minimum de 20 % de logement social au sein du nouveau quartier.**
2. Comment maintenir sur les lieux les résidents du quartier, dont certains très défavorisés, et leur permettre ainsi de bénéficier des nouveaux équipements et espaces publics ? Le territoire du futur écoquartier héberge actuellement deux maisons de chambres abritant une population vulnérable qui risque une situation d'itinérance si celles-ci disparaissent. **Prévoir dès maintenant la mise en place d'OBNL d'habitation qui pourraient prendre le relais des maisons de chambres et offrir un lieu de vie salubre et sécuritaire pour tous.**
3. Le maintien des résidents plus démunis du territoire n'est-il pas la clé pour cette mixité sociale tant désirée dans au sein du nouvel écoquartier ? **Offrir une quantité suffisante de logements sociaux et communautaires (OBNL d'habitation, coopérative, etc.) semble être la voie la plus facile pour assurer le maintien d'une mixité sociale sur le long terme.**
4. Quels sont les outils qui pourraient être mis en place pour contrer les effets négatifs de la gentrification ? **S'inspirer d'anciens règlements de la Ville de Lachine (2612) et de la Ville de Montréal (02-105), concernant le Programme de subvention à la revitalisation des vieux quartiers** qui visait à remettre en état les immeubles résidentiels du Vieux-Lachine et sa mise en valeur et qui protégeait aussi les locataires par une entente de contrôle des loyers avec les propriétaires. Les deux quartiers villageois au sein de l'écoquartier ne pourraient qu'en tirer des bénéfices (Voir annexe 3).
5. Est-ce que le terrain acquis par la Ville par son droit de préemption pour l'école et le centre sportif et communautaire pourrait intégrer les logements sociaux et communautaires ? **Identifier et mettre en œuvre des mesures permettant d'assurer un nombre minimum de logements sociaux et communautaires au sein du nouveau quartier, car le Règlement de métropole mixte peut ne pas se traduire ainsi sur le territoire.** Est-ce que des terrains appartenant à la municipalité à proximité du futur écoquartier pourrait également accueillir de tels projets résidentiels à but non lucratif. (ex. stationnements municipaux excédentaires ou peu utilisés) ?
6. Gestion écologique des eaux de pluie, corridors verts, gestion écologique des matières résiduelles, boucle énergétique, mise en valeur du patrimoine, verdissement... Comment s'assurer que toutes ces innovations percolent sur les quartiers environnants et que la population actuelle puisse en bénéficier ? **S'assurer d'une implication citoyenne pour le développement de l'ensemble des valeurs et objectifs de l'écoquartier.**

7. Le processus d'élaboration du futur écoquartier est indissociable de celui visant la mise en œuvre d'un transport structurant entre le centre-ville en offrant la perspective de faire du projet de Lachine-Est un véritable TOD. **Le mode de transport structurant qui est envisagé et qui est à développer est le tramway.** Même amélioré et avec une voie réservée, l'autobus n'aura jamais l'effet structurant du transport sur rails. Rien n'assure la pérennité d'un service d'autobus aux yeux des promoteurs et investisseurs, sans compter la différence en termes de confort, d'accessibilité universelle et d'attraction pour les usagers. Des différents modes de transport sur rails possibles, le tramway est celui qui s'insère le mieux dans la trame urbaine tout en étant clairement le moins coûteux (jusqu'à 10 fois moins par kilomètre et 20 fois moins par station que le métro ou que, le Skytrain, le métro automatique léger choisi par la CDPQ-Infra pour son projet de Réseau express métropolitain). D'ailleurs, plusieurs études réalisées pour l'Arrondissement de Lachine spécifiquement sur l'enjeu de la mobilité ont clairement conclu en faveur du tramway pour desservir le corridor Dorval/Lachine/centre-ville, dont une produite sous la direction de Pabeco (2007), du GRAME (2016) et une autre sous la supervision de la CDEC LaSalle-Lachine (2020).

CONCLUSION

Le projet s'inscrit dans la démarche écoquartier de la Ville de Montréal qui se veut « une réponse globale aux enjeux soulevés par l'urgence climatique, qui permet d'innover en matière d'aménagement, de mobilité, d'économie, d'inclusion sociale et de technologies » (Ville de Montréal, 2020, cité dans Bureau de projet partagé, 2021). Lachine-Est est l'un des terrains laboratoires qui nourrit la réflexion autour de la rédaction de la future Charte montréalaise des écoquartiers.

À cet effet, la Chaire de recherche du Canada en action climatique urbaine a rendu public, le 7 avril 2022, ses analyses du rapport du GIEC. Celles-ci mentionnent le rôle crucial des municipalités pour lutter contre les changements climatiques et invite les municipalités à investir grandement, sur le long terme et dès maintenant dans des initiatives locales pour la transition socio-écologique. Voici un élément du rapport du GIEC mis en lumière par la Chaire de recherche qui fait écho aux questionnements et aux pistes de solutions proposées pour l'écoquartier de Lachine-Est :

« Le revenu est le prédicteur le plus important de l'empreinte carbone des individus. Réduire les inégalités dans nos villes aide à réduire les émissions et les vulnérabilités aux changements climatiques. Des mesures pour le logement social et abordable font partie de la solution. Réduire les émissions liées au transport est plus difficile quand les logements des quartiers urbains sont inabordables et exclusifs, et quand le coût ou l'accès au transport en commun sont prohibitifs » (Chaire de recherche du Canada en action climatique urbaine, 2022).

Le projet de requalification de la friche industrielle de Lachine-Est en écoquartier est une occasion unique de déployer un projet qui répond aux attentes de la collectivité en matière d'exemplarité de la démarche par une implication citoyenne continue, mais aussi un projet social visionnaire qui soit à la hauteur des besoins locaux.

RÉFÉRENCES

Barrieau, P., P. Bourque et A. Lemire (2007), *Pour la relance du tramway vers Lachine, Mémoire de l'arrondissement de Lachine déposé pour les consultations sur le Plan de Transport de la Ville de Montréal* préparé par Pabeco Inc., 68 p.

Bergeron, M. (2021, 8 décembre). De modique à abordable. *le Soleil numérique*.
<https://www.lesoleil.com/2021/12/08/de-modique-a-abordable-fad44fef9a6e0f610388a4d3753047cd>

Boivin, O. (2022, 25 mars). De nouveaux lots assujettis au droit de préemption. *Journal Métro*. [De nouveaux lots assujettis au droit de préemption \(journalmetro.com\)](https://www.journalmetro.com/nouveaux-lots-assujettis-au-droit-de-preemption)

Bureau de projet partagé. (2021). Assemblée citoyenne. *Vers un plan d'ensemble pour l'écoquartier Lachine-Est*. https://09210f2d-d5e6-4d2b-879e-267doebe549d.filesusr.com/ugd/2fodo5_a851d63338a14eb78b71815ea315ed90.pdf

Comité logement Lachine-LaSalle. (2020). *Développement Lachine-Est et accès au logement*.
https://www.concertactionlachine.com/files/ugd/2fodo5_96d15fd44b4f4bacacbedab1814bb1db.pdf

Concert'Action Lachine. (2020). *Groupes de travail thématiques*. Concert'Action Lachine.
<https://www.concertactionlachine.com/gr-travail-thematiques>

Chaire de recherche du Canada en action climatique urbaine. (2022). *Analyse des rapports du GIEC : la nécessaire transformation des villes face à l'urgence climatique*. [Analyse des rapports du GIEC : la nécessaire transformation des villes face à l'urgence climatique - Action Climatique Urbaine](https://www.actionclimatique.ca/analyse-des-rapports-du-giec-la-necessaire-transformation-des-villes-face-a-l-urgence-climatique)

FRAPRU. (2022). *Le FRAPRU réagit au budget Freeland: «Une pluie de mesures, mais peu de progrès pour le droit au logement*. <https://www.frapru.qc.ca/budget-freeland2022/#more-9634>

Jund, A. (2011). *Les quatre défis des écoquartiers : entretien avec Alain Jund*. *Espaces et sociétés*, 144-145, 201-207. <https://doi.org/10.3917/esp.144.0201>

Laberge, M. (2022, 13 avril). Budget fédéral et crise du logement. Faciliter l'accès à la propriété et accroître l'offre. *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2022-04-13/budget-federal-et-crise-du-logement/faciliter-l-acces-a-la-proprieete-et-accroitre-l-offre.php>

Lefebvre, J.-F., L. Gagnon et H. Chevalier avec la collaboration de K. Salt (2020). *Le tramway Lachine / centre-ville, un outil de redéveloppement, Étude réalisée pour l'arrondissement de Lachine, par la Corporation de développement économique et communautaire (CDEC) LaSalle-Lachine avec la collaboration d'Imagine Lachine-Est et du GRAME*, mai, 72 p.

Lefebvre, J.-F., J. Théorêt, R. Benoit, C. Denommé et J. Ferreira, sous la direction de J. Théorêt (2016). *Pour un lien ferroviaire structurant reliant Lachine au centre-ville et à Dorval, Étude d'opportunité réalisée pour l'arrondissement de Lachine par le GRAME*, 73 p.

OCPM. (2019). *Rapport de consultation publique. Secteur Lachine-Est*.

https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P101/rapport-final-lachine-est_1.pdf

Paquin, C. (2018). *Portrait statistique de la population du territoire de l'arrondissement de Lachine*.

https://www.concertactionlachine.com/files/ugd/2fodo5_e20fcc6510ef4e6f9e6c84078c9bec4.pdf

Van Neste, S.L., Rochefort, M., Dagenais, D., Paquette, S., Cloutier, G., Lapointe, D., Duchesne, S., Madénian, H., Guillemard, A., Provençal, J., Fournier, C., Chéné, F., Bonneau, A., Demard, E., HoudeTremblay, E., Poulin, E. (2021). « *L'adaptation aux changements climatiques dans le réaménagement d'un secteur urbain à Montréal : documentation du processus et expérimentations en ateliers* ». 585 pages. Montréal (Québec) : Labo Climat Montréal. https://laboclimatmtl.inrs.ca/wp-content/uploads/2021/05/LaboClimat_RapportFinal_1avril2021.pdf

ANNEXES

Annexe 1 _ Recommandation 37 du Rapport de consultation publique. Secteur Lachine-Est

Annexe 2 _ animateurs experts des groupes de travail de l'Atelier Lachine-Est

Annexe 3 _ Programme de subvention à la revitalisation des vieux quartiers

Annexe 1 _ Recommandation 37 du Rapport de consultation publique. Secteur Lachine-Est

« La commission recommande que l'arrondissement crée et maintienne une table de concertation regroupant les représentants de la population lachinoise et du milieu communautaire, les pouvoirs publics, les promoteurs privés et les propriétaires tout au long du développement du site. Dans un souci de transparence, cette table devrait se doter d'un mécanisme public régulier de reddition de comptes » (OCPM, 2019, p.77).

Annexe 2 _ animateurs experts des groupes de travail de l'Atelier Lachine-Est

Groupe de travail Innovation écologique / 6 mai 2020

Sophie L. Van Neste, Professeure-chercheure en études urbaines- INRS et chercheure principale du Labo Climat Montréal

Groupe de travail Culture, patrimoine et design / 19 mai 2020

Dinu Bumbaru, Directeur des politiques, Héritage Montréal

Groupe de travail Mobilité / 2 juin 2020

Michel Rochefort, Professeur, Département d'études urbaines et touristiques, UQAM

Groupe de travail Logement et équipements publics et communautaires / 9 juin 2020

Nik Luka, Professeur agrégé, École d'architecture et d'urbanisme, Université McGill

Groupe de travail Développement économique / 16 juin 2020

Jean-Philippe Meloche, Professeur agrégé, Faculté de l'aménagement - École d'urbanisme et d'architecture de paysage, Université de Montréal

Groupe de travail Forme urbaine et usages / 15 septembre 2020

Juan Torres, Professeur agrégé, Faculté de l'aménagement - École d'urbanisme et d'architecture de paysage, Université de Montréal

Annexe 3 _ Programme de subvention à la revitalisation des vieux quartiers

VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT 02-105

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT ÉTABLISSANT UN PROGRAMME DE SUBVENTION À LA REVITALISATION DES VIEUX QUARTIERS (NUMÉRO 2612-2, MODIFIÉ) DE L'ANCIENNE VILLE DE LACHINE

Vu les articles 81 à 90 de l'annexe I-C de la Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais (L.Q. 2000, chapitre 56, telle que modifiée);

Vu l'article 542.1 de la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., chapitre C-19);

À l'assemblée du 20 juin 2002, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. L'article 2 du Règlement établissant un programme de subvention à la revitalisation des vieux quartiers (numéros 2612-2 à 2612-6) de l'ancienne ville de Lachine est modifié par l'insertion, au deuxième alinéa, après les mots « 3, 4 et 5 » des mots « ainsi que pour les phases suivantes ».

2. L'article 3.2 de ce règlement est modifié par l'addition :

- 1° à la fin de l'intitulé, des mots « et des phases suivantes » ;
- 2° après le quatrième alinéa, du suivant :
« Pour les phases suivantes, le fonds de subvention est celui qui est affecté au programme de revitalisation des vieux quartiers de la Ville de Montréal. ».

3. L'article 6.2.2 de ce règlement est modifié par le remplacement des premier, deuxième et troisième alinéas par les suivants :

« 6.2.2. Bâtiments admissibles

Les bâtiments admissibles sont :

- 1° les bâtiments résidentiels de 5 logements et moins, les bâtiments mixtes (bâtiment comportant à la fois un usage résidentiel de 5 logements et moins et un usage commercial) et les bâtiments non résidentiels (bâtiment à usage commercial ou partie à usage commercial d'un bâtiment mixte), construits avant 1956 dans le quartier Lachine et avant 1960 dans le quartier Saint-Pierre de l'ancienne Ville de Lachine;
- 2° les bâtiments multifamiliaux construits avant 1970 dans le quartier Saint-Pierre de cette ancienne ville.

02-105/1

Les bâtiments visés au premier alinéa :

- 1° doivent :
 - a) être situés dans le territoire d'application défini à l'article 6.1 et nécessiter une mise aux normes eu égard à la réglementation applicable ou, sauf dans le cas d'un bâtiment non résidentiel visé au premier alinéa, présenter une défectuosité majeure aux murs extérieurs, à la toiture, aux fenêtres, aux fondations, au système électrique, à la plomberie, au système de chauffage, à la sécurité incendie ou à la charpente;
 - b) avoir fait l'objet d'un permis de construction;
- 2° ne doivent pas abriter un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

4. L'article 6.2.3.1 de ce règlement est modifié par :

- 1° l'insertion, après le premier alinéa, du suivant :
« Les travaux de transformation en logements d'un bâtiment non résidentiel visé à l'article 6.2.2 et dérogatoire quant à l'usage sont admissibles. » ;
- 2° l'insertion, au quatrième alinéa, après le mot « résidentiel » des mots « , mixte ou non résidentiel ».

5. L'article 6.2.3.2 de ce règlement est modifié par l'addition, après le paragraphe B, du paragraphe suivant :

« C. Bâtiments non résidentiels

Pour un bâtiment non résidentiel visé à l'article 6.2.2, ces autres travaux admissibles sont, notamment, les ouvrages intérieurs ou extérieurs visant à aménager tout ou partie du bâtiment principal en logements. ».

6. L'article 6.3.1 de ce règlement est modifié par le remplacement du tableau par le suivant :

«

TYPE DE BÂTIMENT	LACHINE / SAINT-PIERRE	
	Coût minimum des travaux	Montant maximal de subvention
Unifamilial	5 000 \$	15 000 \$
Duplex	10 000 \$	25 000 \$
Triplex	10 000 \$	30 000 \$
Quadruplex	15 000 \$	40 000 \$
Immeuble de 5 logements	15 000 \$	40 000 \$
Bâtiment mixte	15 000 \$	40 000 \$
Bâtiment non résidentiel	15 000 \$	40 000 \$
Multifamilial	15 000 \$	40 000 \$

».

02-105/2

7. L'article 6.4.4 de ce règlement est modifié par l'addition, à la fin, de l'alinéa suivant :

« Malgré le premier alinéa, le fonctionnaire désigné peut réviser la liste des travaux et le montant de la subvention pour les fins d'une défektivité non visible lors de l'inspection initiale du bâtiment visé par la demande de subvention ou qui n'est décelable que lorsque les travaux sont en cours. ».

8. L'article 6.6.1.3 de ce règlement est modifié par :

- 1° l'insertion, après le mot « Pour », des mots « les phases suivantes » ;
- 2° le remplacement du tableau du deuxième alinéa par le suivant :

«

TYPOLOGIE DES BÂTIMENTS	FRAIS DE GESTION
Unifamilial	600 \$
Duplex	920 \$
Triplex	1 040 \$
Quadruplex	1 160 \$
Immeuble de 5 logements	1 280 \$
Bâtiment mixte	1 280 \$
Bâtiment non résidentiel	1 280 \$
Multifamilial	1 500 \$

».

9. L'article 6.6.9 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « le fonds de subvention autorisé par le présent règlement est épuisé » par les mots « les fonds disponibles affectés aux différents types de travaux admissibles définis à l'article 6.2.3.2 sont épuisés ».

10. L'article 6.7 de ce règlement est modifié par l'addition, après le sixième alinéa, du suivant :

« Pour les phases suivantes, les dispositions applicables aux engagements, déboursés et réclamations sont celles prévues à l'entente entre la Société d'habitation du Québec et l'ancienne Ville de Lachine, telles que modifiées conformément à la résolution du conseil de la Ville de Montréal en date du 23 avril 2002 à cet effet. ».

02-105/3



Règlement de la
Ville de Lachine

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LACHINE**

RÈGLEMENT N° 2612

**RÈGLEMENT ÉTABLISSANT
UN PROGRAMME DE SUBVENTION
À LA REVITALISATION DES VIEUX QUARTIERS**

SOMMAIRE DE LA PROCÉDURE D'ADOPTION

Avis de motion	:	8 juillet 1996
Adoption du règlement	:	26 août 1996
Avis public	:	28 août 1996
Entrée en vigueur	:	28 août 1996

ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec a été autorisée par le gouvernement du Québec dans le cadre du « Programme de revitalisation des vieux quartiers » à participer financièrement à un programme municipal de revitalisation et à allouer un budget à la Ville de Lachine dans le cadre de ce programme ;

ATTENDU QUE la Ville de Lachine a été autorisée par le ministre des Affaires municipales à préparer un programme municipal de revitalisation ;

ATTENDU QUE la Ville de Lachine a adopté, le 22 avril 1996, le règlement n° E-2601 constituant un fonds pour financer la participation de la Ville de Lachine au programme provincial de revitalisation des vieux quartiers ;

ATTENDU QUE la Ville de Lachine a accepté de préparer un programme municipal de revitalisation établissant les conditions d'octroi des subventions ainsi que les règles et modalités d'application de ce programme ;

LE CONSEIL DE LA VILLE DE LACHINE DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

1. DÉFINITIONS

Bâtiment résidentiel de 5 logements et moins:

Comprend une habitation unifamiliale, un duplex, un triplex et un immeuble de 4 ou 5 logements.

Certificat d'aide:

Formulaire par lequel la Ville s'engage à octroyer une subvention à un requérant.

...2

**RÈGLEMENT N° 2612****2.****Défectuosité majeure:**

Interventions requises pour se conformer à la réglementation municipale ou une défectuosité importante touchant un élément essentiel du bâtiment (murs extérieurs, toiture, fenêtres, fondation, système électrique, plomberie, système de chauffage, sécurité incendie, charpente) dont la correction est nécessaire ; le tout tel que défini par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Demande d'aide:

Formulaire par lequel un requérant demande le bénéfice du programme.

Dossier:

L'ensemble des formulaires, des documents et des pièces justificatives nécessaires dans le cadre du programme municipal de revitalisation pour déterminer l'admissibilité d'un projet, pour calculer l'aide financière, pour vérifier la validité des paiements effectués ou des encaissements faits par la Ville, pour retracer les dates des différents gestes administratifs posés et pour s'assurer du respect des conditions du programme municipal de revitalisation par le propriétaire. Un dossier distinct est constitué pour chaque engagement et pour chaque projet de travaux municipaux admissibles au volet « mise en valeur du quartier ».

Encaissement:

La perception par la Ville du remboursement par le propriétaire de la totalité ou d'une partie de l'aide financière versée dans le cadre du programme municipal de revitalisation.

Façade:

Toutes les faces d'un bâtiment (avant, latérales et arrière).

Façade principale:

Face avant d'un bâtiment donnant sur une voie publique.

Fonctionnaire désigné:

Le Directeur du Service de l'aménagement, son mandataire ou toute autre personne désignée par la Ville pour administrer le présent règlement.

Loyer net:

Coût du logement tel qu'il est indiqué au bail ou dans une déclaration de loyer signée par le propriétaire et le locataire calculé sur une base mensuelle et représentant le loyer en vigueur à la date de la demande d'aide et dont on soustrait le coût des services offerts par le propriétaire et apparaissant sur l'un ou l'autre de ces documents. Ces coûts sont : électricité, eau chaude, réfrigérateur, cuisinière, meubles, stationnement, taxes d'eau et de vidanges.

RÈGLEMENT N° 2612

3.

Programme municipal de revitalisation:

L'ensemble des mesures prévues par la Ville et approuvées par la SHQ pour intervenir dans le cadre du présent programme de subvention et qui comprend notamment la délimitation du ou des quartiers visés, les critères d'admissibilité (propriétaire, travaux, bâtiments...), les modalités de l'aide financière, la nature des travaux municipaux pour le volet « mise en valeur du quartier » et les budgets affectés à ces mesures.

2. LE PROGRAMME DE SUBVENTION

Il est, par le présent règlement, établi un « programme municipal de subvention à la revitalisation des vieux quartiers » selon les conditions d'admissibilité, exigences, modalités d'application et d'octroi énoncées ci-après.

Le programme municipal de revitalisation comprend deux volets, soit le volet « rénovation résidentielle » et le volet « mise en valeur du quartier ».

3. LE FONDS DE SUBVENTION

Pour les fins du programme municipal de revitalisation établi par le présent règlement, la somme globale de 497 354 \$ constitue le fonds de subvention. Sur ce montant total, la Ville de Lachine participe pour un montant de 248 677 \$, dont la dépense est autorisée à cette fin aux termes du règlement n° E-2601. La participation financière de la SHQ est de 1 \$ pour chaque 1 \$ déboursé par la Ville, soit une somme de 248 677 \$.

Tel que stipulé à l'annexe « B » du règlement municipal n° E-2601, 85 % du budget total est consacré au volet « rénovation résidentielle », soit une enveloppe de 211 839 \$ et 15 % est réservé au volet « mise en valeur du quartier », soit une enveloppe de 36 838 \$.

Le fonds total de subvention incluant la participation financière de la SHQ est réparti comme suit selon ces mêmes proportions à travers les deux volets du programme :

Volet « rénovation résidentielle » : 423 678 \$
Volet « mise en valeur du quartier » : 73 676 \$

4. LES OBJECTIFS

La Ville de Lachine poursuit depuis toujours les objectifs suivants en matière de revitalisation de ses vieux quartiers :

- Réhabiliter la fonction résidentielle des vieux secteurs par l'amélioration des normes minimales d'habitabilité des logements selon les standards d'aujourd'hui en termes de sécurité, salubrité et confort et par la prévention de la détérioration et l'amélioration des composantes architecturales extérieures des bâtiments résidentiels.

RÈGLEMENT N° 2612

4.

- Favoriser, en complément aux interventions sur le cadre bâti résidentiel, certaines interventions sur la fonction commerciale et sur les parcs et espaces verts des vieux quartiers, dont les impacts sur l'amélioration de la qualité de vie des résidents ont un effet d'entraînement sur le maintien dans les lieux de la population.
- Viser l'entretien préventif du parc immobilier des vieux quartiers tout en encourageant la préservation des matériaux d'origine ou le retour à des matériaux qui respectent le caractère architectural original du bâtiment.

Ces objectifs ont pour but de :

- Maintenir sur place la population des vieux quartiers.
- Attirer de nouvelles populations.
- Favoriser le retour d'anciens résidents.
- Revitaliser l'activité économique des rues commerciales traditionnelles des vieux quartiers en créant une image de marque de ces rues, capable d'attirer la clientèle locale et les clientèles de passage qui accomplissent des activités de loisir (tourisme, culture) dans la zone récréo-touristique du Vieux Lachine.

Le présent programme de revitalisation avec ses deux volets constitue pour la Ville de Lachine un moyen d'atteindre ces objectifs.

5. VISITE DE BÂTIMENT

Le fonctionnaire désigné, dans l'exercice de ses fonctions, est autorisé à visiter et examiner toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des habitations ou autres bâtiments pour constater si le présent règlement y est respecté.

Le propriétaire, locataire ou occupant de la propriété immobilière visitée et examinée doit laisser pénétrer le fonctionnaire désigné et ses représentants.

6. LE VOLET « RÉNOVATION RÉSIDENIELLE »

6.1 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le volet « rénovation résidentielle » du présent programme s'applique aux secteurs de la municipalité définis comme :

- le Vieux Lachine délimité à l'ouest par la 34^e Avenue, à l'est par la 6^e Avenue, au nord par la rue Victoria et au sud par le lac Saint-Louis et le canal de Lachine ;
- le vieux secteur résidentiel situé au sud du canal de Lachine, délimité au nord par le chemin du Canal, à l'est par le chemin du Musée, à l'ouest par le parc René-Lévesque et au sud par le lac Saint-Louis ;

RÈGLEMENT N° 2612

5.

- le vieux quartier Provost délimité au nord par l'autoroute 20, au sud par la rue Victoria, à l'ouest par les 14^e et 18^e Avenues et à l'est par l'avenue Georges V.

Le tout tel que plus amplement illustré au plan joint au présent règlement comme annexe « A » pour en faire partie intégrante.

6.2 **CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ**

6.2.1 **Personnes admissibles**

Une personne physique ou une personne morale (corporation, coopérative, organisme sans but lucratif), propriétaire d'un bâtiment visé par le présent règlement est admissible au programme et peut demander une subvention.

Un ministère ou une société d'état relevant du gouvernement du Québec ou du Canada n'est pas admissible au programme.

6.2.2 **Bâtiments admissibles**

Les bâtiments admissibles sont les bâtiments résidentiels de 5 logements et moins et les bâtiments mixtes (résidentiel et commercial) construits avant 1956 situés dans le territoire d'application défini à l'article 6.1 et illustré à l'annexe « A » et présentant au moins une des déficiences majeures touchant l'un des éléments suivants : murs extérieurs, toiture, fenêtres, fondation, système électrique, plomberie, système de chauffage, sécurité incendie, charpente ou nécessitant une intervention requise pour se conformer à la réglementation municipale.

Le bâtiment visé par une demande de subvention ne peut abriter un usage dérogatoire protégé par droits acquis. Il doit en outre avoir fait l'objet d'un permis de construction en bonne et due forme.

L'immeuble doit être exempt de tout arrérage de taxes, droits de mutation, factures ou réclamations diverses dus à la Ville de Lachine.

Également, le bâtiment visé par une demande de subvention n'a pas fait l'objet :

- d'une aide financière continue versée par le gouvernement du Canada ou par le gouvernement du Québec dans le cadre d'un programme de logement social, sauf s'il s'agit uniquement du « Programme de supplément au loyer » ;
- d'une aide financière obtenue dans le cadre du « Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL) », du « Programme d'aide à la réparation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction) » ou du « Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) », à moins que les travaux prévus ne visent à rendre le bâtiment conforme à la réglementation municipale.

6.2.3 Les travaux et les coûts admissibles

6.2.3.1 Les travaux admissibles

Les travaux admissibles comprennent tous les travaux de rénovation résidentielle visant la remise en état des logements et des bâtiments, le réaménagement d'un logement, l'ajout d'une pièce ainsi que l'adaptation d'un bâtiment ou d'un logement pour une personne handicapée.

Les travaux exécutés en vue d'améliorer, de rénover ou de restaurer les façades commerciales d'un bâtiment mixte ayant également une vocation résidentielle sont également admissibles.

Dans tous les cas, le bâtiment résidentiel ou mixte ne doit présenter aucune défectuosité majeure après l'exécution des travaux de rénovation.

6.2.3.2 Travaux admissibles autres qu'une défectuosité majeure

Puisqu'il y a présence d'au moins une défectuosité majeure énumérée à l'article 6.2.2, celle-ci constituant la clé d'entrée nécessaire pour un bâtiment pour être admissible au présent programme, des travaux dans les catégories ci-après peuvent également être admissibles si le bâtiment respecte les prescriptions du paragraphe précédent.

A) Bâtiments résidentiels

Ces autres travaux admissibles à tous les bâtiments résidentiels pour lesquels des déficiences sont constatées peuvent être, de façon non limitative :

- la modernisation d'une cuisine ou d'une salle de bain de tout logement incluant celui situé dans la partie résidentielle d'un bâtiment mixte ;
- le remplacement des revêtements d'une façade lorsque ceux-ci ne sont pas les matériaux de parement d'origine ou ne cadrent pas avec ceux que l'on retrouve en dominance dans le secteur ;
- la restauration et le nettoyage à l'eau ou au détergent de la brique de parement originale de la façade d'un bâtiment ;
- la réfection des joints de brique du parement de la façade d'un bâtiment ;
- la réfection des linteaux des fenêtres et des portes et des allèges des fenêtres, des pierres d'angle, des murs et des éléments ornant la façade d'un bâtiment (carreaux ornementaux aux motifs variés,...), ou leur remplacement s'ils sont devenus en mauvais état ;
- la réfection des parapets et des faux-toits brisés ou leur remplacement s'ils sont en mauvais état ;

RÈGLEMENT N° 2612

7.

- la réfection ou le remplacement du revêtement du toit ;
- le remplacement ou la réparation des ouvertures (portes et fenêtres) de la façade d'un bâtiment qui sont soit en mauvais état ou dans le cas d'un remplacement ne sont plus celles d'origine ;
- les travaux de réparation des perrons-galeries, des balcons, des escaliers extérieurs, des garde-soleil ou leur remplacement s'ils sont en mauvais état ;
- les travaux de démolition d'éléments architecturaux incompatibles avec l'architecture d'origine du bâtiment ;
- tous autres travaux similaires que le fonctionnaire désigné estime nécessaires compte tenu de l'état du bâtiment.

B) Pour les bâtiments mixtes

Pour la partie commerciale des bâtiments mixtes, ces autres travaux admissibles pour lesquels des déficiences sont constatées peuvent être, de façon non limitative :

- le remplacement des revêtements d'une façade lorsque ceux-ci ne sont pas les matériaux de parement d'origine ou ne cadrent pas avec ceux que l'on retrouve en dominance sur la façade des bâtiments avoisinants, y incluant l'enlèvement d'enseignes dérogatoires au sens du règlement de zonage ;
- la restauration et le nettoyage à l'eau ou au détergent d'un parement de brique ornant la façade d'un bâtiment ;
- le remplacement des ouvertures (portes et fenêtres) sur la façade d'un bâtiment qui sont soit en mauvais état ou dont les proportions ne sont plus celles d'origine ;
- la démolition ou le remplacement d'éléments en saillie sur la façade d'un bâtiment ;
- la réfection, l'installation ou la construction d'un entablement, d'une corniche ou d'un parapet au sommet de la façade d'un bâtiment ;
- le remplacement ou la construction de la devanture ornementale de la façade principale d'un bâtiment (porte, vitrine, linteaux, allèges, éléments architecturaux ou décoratifs, tels que colonnes, pilastres, carreaux ornementaux,...) ;
- tous autres travaux similaires que le fonctionnaire désigné estime nécessaires compte tenu de l'état du bâtiment.

6.2.3.3 Coûts des travaux admissibles

Pour les fins du présent volet du programme, le coût des travaux reconnus pour le calcul de l'aide financière admissible à la subvention inclut :

- le coût de la main-d'œuvre et celui des matériaux ;

RÈGLEMENT N° 2612

8.

- le coût inhérent à l'obtention d'un permis municipal relatif à l'exécution de ces travaux ;
- les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise ou honoraires professionnels liés à l'exécution des travaux ou pour assurer le respect des conditions du programme par le propriétaire ;
- le montant payé par le propriétaire au titre de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ) ;
- les frais de relogement versés à un locataire.

Les coûts des travaux reconnus pour le calcul de l'aide financière admissible à une subvention exclut les coûts d'acquisition et/ou les coûts d'expropriation d'un immeuble.

6.3 L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière accordée dans le cadre du présent programme ne peut être cumulée à celle qui peut par ailleurs être accordée dans le cadre du « Programme d'achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif ».

Également, aucune aide financière ne peut être accordée pour l'exécution de travaux ayant le même objet que ceux à l'égard desquels une aide financière a été accordée dans le cadre du « Programme d'adaptation de domicile (PAD) ».

6.3.1 Calcul de la subvention

Une subvention égale à 50 % des coûts admissibles est versée au propriétaire d'un bâtiment admissible qui effectue des travaux admissibles jusqu'à concurrence d'un montant maximal de subvention et pour des travaux d'un coût total minimal ; le tout établi comme suit selon la typologie des bâtiments :

Type de bâtiment	Coût minimum des travaux	Montant maximal de subvention
• Unifamiliale	5 000 \$	15 000 \$
• Duplex	10 000 \$	25 000 \$
• Triplex	10 000 \$	30 000 \$
• Immeuble de 4 et 5 logements et bâtiment mixte (résidentiel/commercial)	15 000 \$	40 000 \$

6.3.2 Versement de la subvention

La subvention est versée lorsque les travaux sont complétés, exécutés à la satisfaction du fonctionnaire désigné et que tous les coûts sont acquittés, le tout conformément à la procédure établie à l'article 6.6.

6.4 LES EXIGENCES RELATIVES À L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

6.4.1 L'exécution des travaux

Les travaux sont exécutés par un entrepreneur titulaire d'une licence appropriée délivrée par la Régie du bâtiment du Québec. La licence de l'entrepreneur devra être en vigueur à la date de l'émission du certificat d'aide. De plus, une copie de la licence de l'entrepreneur devra être jointe à la demande d'aide.

6.4.2 Soumission et devis détaillé

Le requérant doit soumettre avec sa demande les soumissions de deux (2) entrepreneurs différents pour les mêmes travaux à exécuter. Ces soumissions devront être accompagnées d'un devis détaillé des travaux à exécuter et leurs coûts.

6.4.3 Début des travaux

Les travaux ne peuvent débiter avant l'émission du certificat d'aide par le fonctionnaire désigné et du permis de construction, sauf pour des cas spéciaux approuvés par ce dernier.

Si les travaux n'ont pas débuté dans les trois (3) mois ou ne sont pas terminés dans les douze (12) mois suivant l'émission du certificat d'aide, la Ville pourra annuler le certificat d'aide émis.

6.4.4 Modification des travaux

Un requérant ne peut, après avoir fait une demande, lorsque le certificat d'aide est émis et/ou lorsque les travaux sont débutés, requérir une modification à la liste des travaux aux fins d'obtenir une subvention additionnelle. Il peut toutefois exécuter des travaux additionnels qui ne sont pas assujettis à une subvention.

6.5 OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

6.5.1 Contrôle des loyers

Pour une période de douze (12) mois suivant la date de versement de la subvention, le propriétaire ne pourra augmenter le prix du loyer sur la partie des travaux correspondant à la subvention et à cette fin, le taux d'augmentation maximal du loyer net après rénovation devra être calculé selon la formule suivante :

$$TA = \frac{\text{Coût NS} \times 0,10}{LN}$$

TA : Taux d'augmentation maximal du loyer net

Coût NS : Coût des travaux non subventionnés correspondant à la partie louée du bâtiment et aux parties communes réparti également sur chacun des logements

LN : Loyer net annuel de l'ensemble des logements

RÈGLEMENT N° 2612

10.

Dans tous les cas, le requérant doit produire une entente propriétaire-locataire(s) signée par la majorité de ces derniers et portant sur la nature des travaux à exécuter et l'augmentation envisagée des loyers après travaux, cette entente devant démontrer que les sommes qui seront reçues en subvention seront déduites des coûts des travaux et des frais inhérents pris en compte dans la fixation du loyer après la fin des travaux conformément au paragraphe précédent. Lorsqu'un bâtiment est vacant, le même principe de calcul s'applique sur la base du loyer en vigueur pour un type d'habitation comparable.

Le fonctionnaire désigné évaluera cette augmentation à partir du bail en vigueur au moment de la demande et à partir de tout autre document, tels qu'exigés à l'article 6.6.1.2.

Le propriétaire doit informer le locataire que le logement qu'il habite n'est pas soustrait de l'application de la législation sur le logement locatif administrée par la Régie du logement du Québec et ce, autant avant, pendant, qu'après la réalisation des travaux. Le propriétaire doit inscrire cette information sur l'entente à produire et décrite ci-avant.

Le propriétaire devra en outre, pour toute partie de bâtiment qui a fait l'objet d'une subvention en vertu du présent règlement, produire à la Ville une copie conforme du premier bail signé après travaux. Dans le cas où le coût du loyer net après rénovation n'est pas conforme aux exigences du présent règlement, le propriétaire devra remettre à la Ville la subvention reçue pour ce logement. Ce remboursement de la subvention est calculé en proportion du nombre de jours de la période de douze (12) mois non encore écoulée à l'époque du manquement à cette obligation. Le montant alors dû produira des intérêts à compter de la date du défaut au taux d'intérêt de 18 %.

6.5.2 Déplacement et relogement des locataires

Dans les cas où les travaux de rénovation sont majeurs et doivent entraîner le déplacement temporaire et le relogement des locataires, le requérant doit faire accepter un plan de déplacement-relogement par ces personnes et le soumettre pour approbation avec sa demande d'aide, celui-ci indiquant notamment les époques prévues du déplacement le nombre de personnes à déplacer, les modes et les lieux, les dates de relogement ainsi que les indemnités proposées. Le fonctionnaire désigné examinera le plan soumis et signé par toutes les personnes à être déplacées et évaluera si les conditions proposées sont justes et raisonnables.

6.5.3 Vente et transformation de l'immeuble

Lorsqu'il y a changement de propriétaire en cours de travaux, le nouveau propriétaire doit contresigner tous les documents exigés en vertu du présent règlement et s'y conformer et la Ville effectuera en conséquence tout versement au nouveau propriétaire.

RÈGLEMENT N° 2612

11.

Pour une période de douze (12) mois à compter de la date de l'avis de fin des travaux exigé à l'article 6.6.6, le propriétaire-occupant ne peut vendre ou autrement aliéner l'immeuble sans avoir aviser préalablement la Ville. Cette obligation ne s'applique pas au propriétaire-bailleur.

La transmission entre époux ou par décès ainsi que le droit de propriété résultant d'un acte de partage ou d'une action en partage suivi d'une vente en justice entre co-emprunteurs, ne seront pas considérés comme une aliénation ; il en sera de même pour toute servitude réelle qui pourrait être accordée par le débiteur.

Il ne peut également transformer l'immeuble, ni en changer, même en partie, sa vocation résidentielle. Dans ces cas, toute vente ou transformation d'un bâtiment à des fins autres que résidentielles ou d'une partie ayant fait l'objet d'une subvention en vertu du présent règlement doit être précédée de la remise à la Ville du montant de la subvention. Le montant de la subvention à rembourser est calculé au prorata du nombre de jours de la période de douze (12) mois non encore écoulée au moment de la date prévue de l'aliénation ou de celle du début des travaux de transformation. Le montant alors dû produira des intérêts à compter de la date du défaut au taux d'intérêt de 18 %.

Aucun permis ou certificat requis en vertu des règlements municipaux préalablement à un changement d'utilisation du bâtiment ou d'une partie de celui-ci qui a fait l'objet d'une subvention ne sera délivré tant que la remise prévue au présent article n'aura pas été effectuée.

6.6. PROCÉDURE

6.6.1 Demande de subvention et documents requis

6.6.1.1 Demande d'aide

Toute personne admissible au présent programme désirant se prévaloir de la subvention pour effectuer des travaux sur un bâtiment admissible doit remplir le formulaire de demande d'aide fourni par la Ville de Lachine accompagné des documents requis et exigés en vertu de l'article 6.6.1.2. Toutes les informations requises sur ledit formulaire doivent être fournies.

6.6.1.2 Documents requis

Lors d'une demande d'aide, le requérant doit fournir les documents et renseignements suivants :

- Une preuve qu'il est le dernier propriétaire enregistré du bâtiment telle un acte d'achat, un compte de taxes, une copie du rôle d'évaluation ou toute autre preuve approuvée par le fonctionnaire désigné.
- Lorsque celui-ci est une personne morale, il doit, en plus des documents exigés, fournir les documents suivants :

**RÈGLEMENT N° 2612****12.**

- > les documents officiels par lesquels la personne morale est constituée ; et
- > une résolution dûment adoptée autorisant une personne à représenter la personne morale pour les fins du présent programme et l'autorisant à signer en son nom tout document, avis, rapport ou contrat requis par le présent règlement.
- Une copie des baux consentis dans le bâtiment ou une déclaration de loyer signée par le propriétaire et le locataire pour chacune des unités louées dans le bâtiment ou, le cas échéant, une déclaration à l'effet qu'une unité est vacante.
- L'entente propriétaire-locataire portant sur l'augmentation envisagée du loyer après travaux, telle qu'exigée à l'article 6.5.1.
- Le plan de déplacement-relogement des locataires s'il y a lieu, tel qu'exigé à l'article 6.5.2.
- Les soumissions de deux (2) entrepreneurs ainsi qu'une copie de leur licence, le tout inscrit sur le formulaire fourni par la Ville.
- Tout plan ou document que le fonctionnaire désigné estime nécessaire compte tenu de la nature des travaux.

6.6.2 Examen de la demande

Saisi de la demande, le fonctionnaire désigné pour l'administration du programme s'assure que les documents et les renseignements sont complets, sinon, voit à ce qu'ils soient complétés conformément à l'article 6.6.1.2 du présent règlement et examine le bien fondé de la demande. Il vérifie si le bâtiment faisant l'objet de la demande a fait l'objet d'un permis de construction en bonne et due forme. Si la demande d'aide ne respecte pas l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, il en informe le requérant qui doit y apporter les modifications nécessaires. Lorsque la demande est jugée complète, il la rejette ou l'approuve, en tout ou en partie, selon la conformité au présent règlement et avise par écrit le propriétaire de sa décision.

6.6.3 Inspection initiale

Lorsque la demande d'aide est approuvée, un inspecteur en construction visite tous les logements pour lesquels une demande de subvention est déposée et s'il s'agit d'un bâtiment mixte, il examine, en plus de la partie résidentielle, la partie commerciale et vérifie la liste des travaux admissibles à exécuter et s'assure que le bâtiment ne présentera aucune défectuosité majeure après l'exécution des travaux projetés de rénovation.

6.6.4 Certificat d'aide et réserve de subvention

Après l'inspection initiale et lorsque les travaux admissibles ont été approuvés par le fonctionnaire désigné, celui-ci confirme au propriétaire par écrit le montant de la subvention qui lui est réservé et lui émet un certificat d'aide qui constitue l'engagement formel de la Ville de Lachine de la subvention à lui être versée.

RÈGLEMENT N° 2612

13.

Suite à la réception de la décision du fonctionnaire désigné, le propriétaire qui désire toujours se prévaloir de la subvention qui lui a été réservée confirme son intention à la Ville par un avis écrit, dans les trente (30) jours suivant la mise à la poste de la décision du fonctionnaire désigné.

6.6.5 Demande de permis ou de certificat

Le requérant doit demander et obtenir un permis de construction ou un certificat d'autorisation pour les travaux à exécuter.

6.6.6 Avis de fin de travaux

À la fin des travaux, le propriétaire avise par écrit le fonctionnaire désigné que ceux-ci sont complétés dans un délai de trente (30) jours de la fin de ceux-ci.

6.6.7 Inspection finale et certificat de fin de travaux

Sur réception de l'avis de fin de travaux du propriétaire, l'inspecteur procède à l'inspection finale des travaux qui doivent être complétés conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur.

Lorsque les travaux admissibles sont approuvés par l'inspecteur, celui-ci émet un certificat de fin de travaux décrivant les travaux exécutés et attestant que ceux-ci sont complétés conformément aux dispositions du présent règlement et des règlements d'urbanisme en vigueur.

6.6.8 Documents attestant de l'exécution des travaux

Au plus tard trente (30) jours après la date d'émission par la Ville du certificat attestant de l'exécution des travaux, le propriétaire doit fournir au fonctionnaire désigné toutes les factures de l'entrepreneur ayant exécuté les travaux, celles-ci devant indiquer le total des taxes applicables accompagnées des numéros de TPS et TVQ de l'entrepreneur.

6.6.9 Caducité de la demande de subvention

Toute demande de subvention devient caduque dans les cas suivants :

- lorsque les travaux de construction ont débuté avant l'émission du certificat d'aide et du permis de construction ;
- lorsque tous les documents requis pour le versement de la subvention n'ont pas été produits dans les soixante (60) jours de la fin des travaux de construction ;
- lorsque le fonds de subvention autorisé par le présent règlement est épuisé.

**6.6.10 Paiement**

Une copie du certificat de fin de travaux est transmise au Service de la trésorerie dans les trente (30) jours de la date d'émission du certificat de fin de travaux accompagnée des factures de l'entrepreneur et la subvention inscrite au certificat est versée dans les trente (30) jours suivants. Le chèque est émis à l'ordre du propriétaire du bâtiment rénové.

La Ville débourse et verse au requérant la part de subvention de la SHQ qu'elle lui réclamera par la suite telle que stipulée à l'article 6.7.

Les subventions sont réservées et versées par ordre de priorité des demandes reçues jusqu'à épuisement des fonds disponibles.

6.6.11 Confirmation de paiement

Dans les trente (30) jours du paiement de la subvention au requérant par la Ville, celui-ci doit présenter au fonctionnaire désigné une copie des chèques versés à l'entrepreneur pour le paiement des travaux exécutés. Le fonctionnaire désigné s'assure que les montants payés à l'entrepreneur correspondent avec exactitude aux factures déjà fournies par celui-ci pour l'obtention de la subvention prévue à l'article 6.6.10.

Dans le cas de non conformité entre les montants de ces documents, le requérant doit rembourser à la Ville 50 % de la différence, ce montant dû étant équivalent à la proportion de la subvention reçue.

Le délai de trente (30) jours prescrit au 1^{er} paragraphe est calculé à partir de la date d'émission du chèque émis par la Ville pour le versement de la subvention. À défaut de respecter ce délai pour produire les documents exigés, la Ville peut réclamer le remboursement de tout ou une partie de la subvention, telle que prévue à l'article 6.8 du présent règlement.

6.7 ENGAGEMENTS ET DÉBOURSÉS

La Ville approuve les dossiers et les dépenses admissibles sans autorisation préalable de la SHQ. Elle débourse aussi auprès des bénéficiaires l'aide financière due par la SHQ. La Ville doit déposer trimestriellement à la SHQ ses prévisions d'engagements et de déboursés et lui soumettre mensuellement une réclamation concernant les déboursés qu'elle a faits en vertu du présent volet du programme et que la Ville a encourus pour la SHQ.

Aucun engagement ne pourra être pris après le 31 décembre 1997 et les déboursés devront être effectués avant le 31 décembre 1999.

Le tout tel que stipulé dans l'entente liant la Ville et la SHQ concernant les responsabilités générales de la Ville.

**RÈGLEMENT N° 2612****15.****6.8 ENCAISSEMENT**

La Ville peut réclamer le remboursement de tout ou une partie de l'aide financière versée conjointement par elle et la SHQ s'il est porté à sa connaissance tout fait rendant fausse, inexacte ou incomplète la demande d'aide financière produite par le propriétaire.

7. LE VOLET « MISE EN VALEUR DU QUARTIER »**7.1 TERRITOIRE D'APPLICATION**

Le volet « mise en valeur du quartier » du présent programme s'applique au secteur riverain du Vieux Lachine compris entre le boulevard Saint-Joseph et le lac Saint-Louis entre les 21^e et 34^e Avenues.

7.2 TRAVAUX ADMISSIBLES

Les travaux prévus pour l'aménagement de cette portion de terrain en rives visant à poursuivre le parc linéaire dans cette partie du Vieux Lachine sont :

- L'aménagement d'un espace vert incluant un lien cyclable et piétonnier ainsi que l'aménagement paysager.
- L'installation dans cet espace vert de mobilier urbain permanent (lampadaires, bancs, poubelles).

7.3 COÛTS ADMISSIBLES

Pour les fins du présent volet du programme, que les travaux soient exécutés en régie interne par le Service des travaux publics ou à contrat par une entreprise enregistrée auprès du ministère du Revenu et détenant un numéro de TPS et de TVQ, le coût des travaux reconnus pour le calcul de l'aide financière admissible à la subvention inclut :

- le coût de la main-d'œuvre et celui des matériaux ;
- le coût inhérent à l'achat du mobilier urbain.

Les coûts des travaux reconnus pour le calcul de l'aide financière admissible à une subvention exclut les coûts d'acquisition et/ou d'expropriation d'un immeuble.

7.4 SUBVENTION

Puisque l'ensemble des coûts sont encourus par la Ville pour des travaux qui sont entrepris sur un immeuble qui est sa propriété, la participation de la SHQ est de 50 % de ces coûts, l'autre 50 % des coûts que la Ville défraie étant considéré comme la subvention accordée par la Ville dans le cadre du présent volet du programme.

7.5 **ENGAGEMENTS ET DÉBOURSÉS**

Les prévisions d'engagements de la Ville dans le cadre de ce volet sont équivalentes à l'enveloppe réservée à cette fin et identifiées à l'article 3, soit une somme totale de 73 676 \$, 50 % étant assumé par la Ville ; le tout représentant 15 % du budget total du présent programme. La Ville soumettra mensuellement à la SHQ une réclamation concernant les déboursés qu'elle a faits en vertu du présent volet du programme, accompagnée des factures ou autres pièces justificatives relatives à l'exécution des travaux.

Aucun engagement ne pourra être pris après le 31 décembre 1997.

8. **FIN DU PROGRAMME**

Le présent règlement cesse d'avoir effet lorsque le fonds de subvention disponible pour le présent programme mentionné à l'article 3 est épuisé.

9. **ENTRÉE EN VIGUEUR**

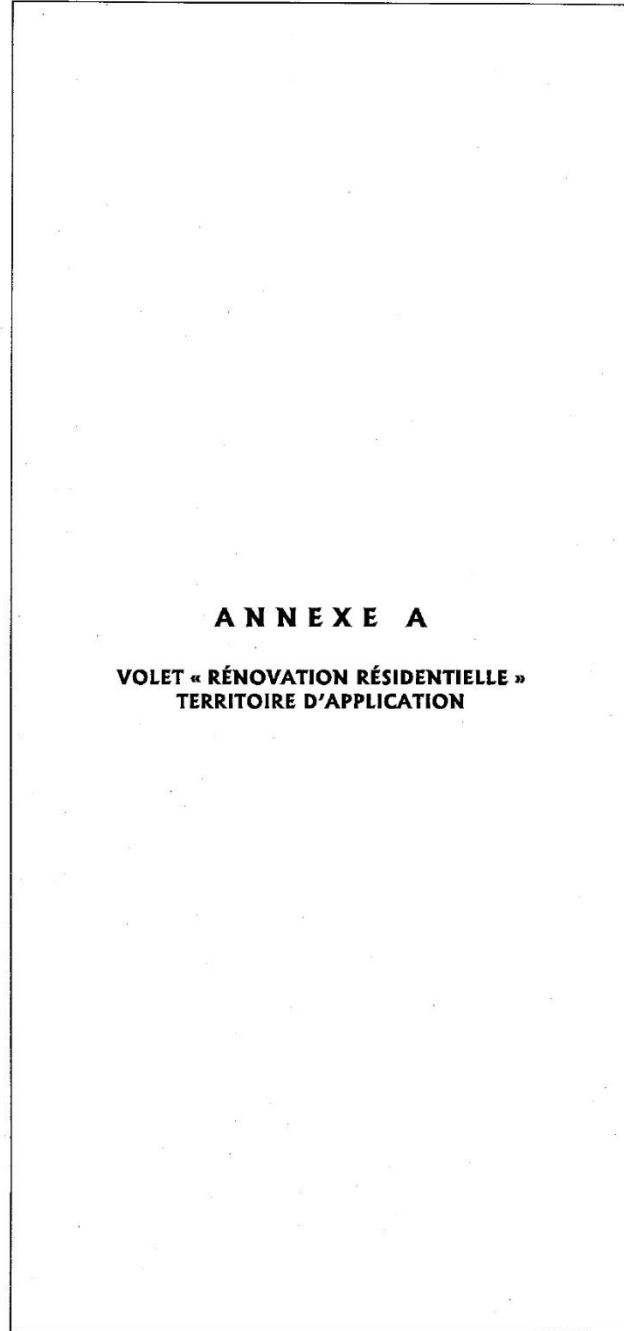
Le présent règlement entre en vigueur le 28 août 1996.

(S) GUY DICAIRE
MAIRE DE LA VILLE DE LACHINE

(S) SYLVIE AUBIN
GREFFIÈRE DE LA VILLE DE LACHINE

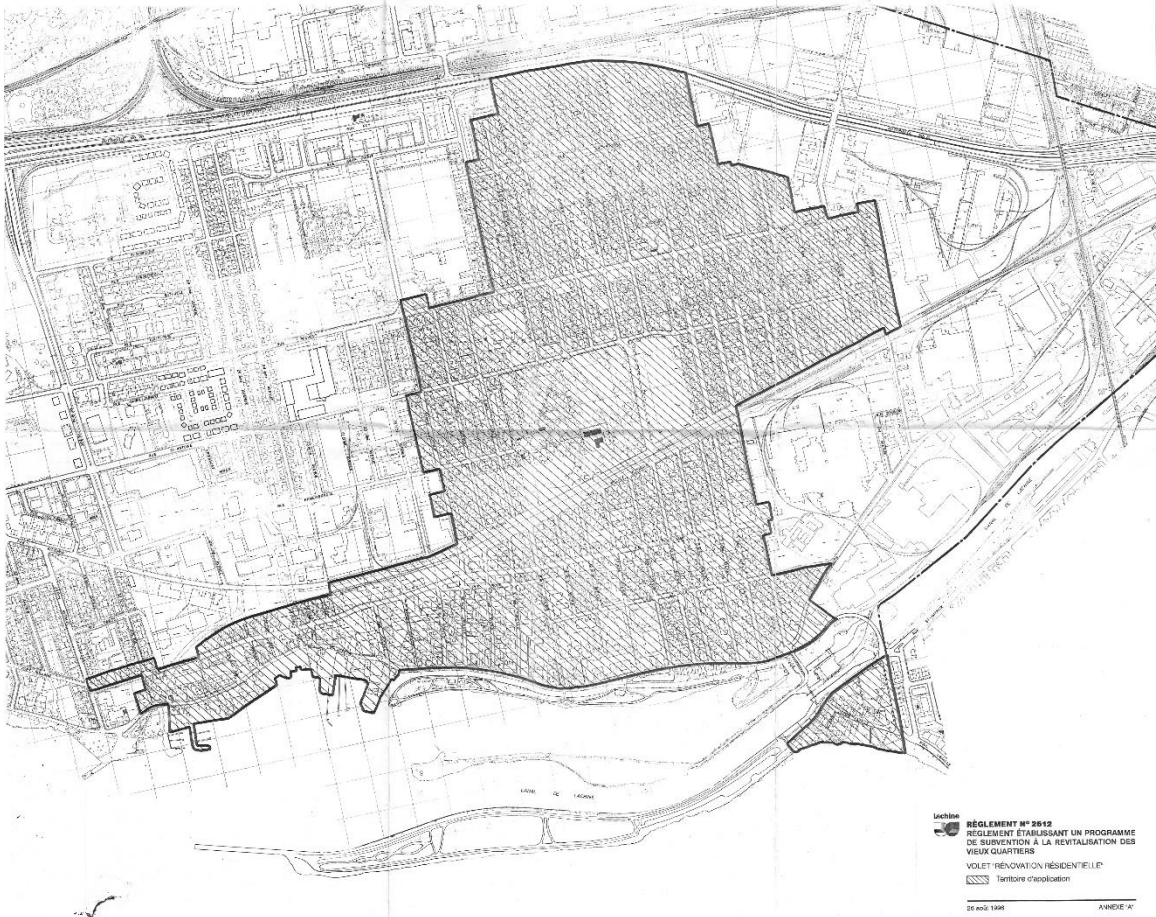


Règlement de la
Ville de Lachine



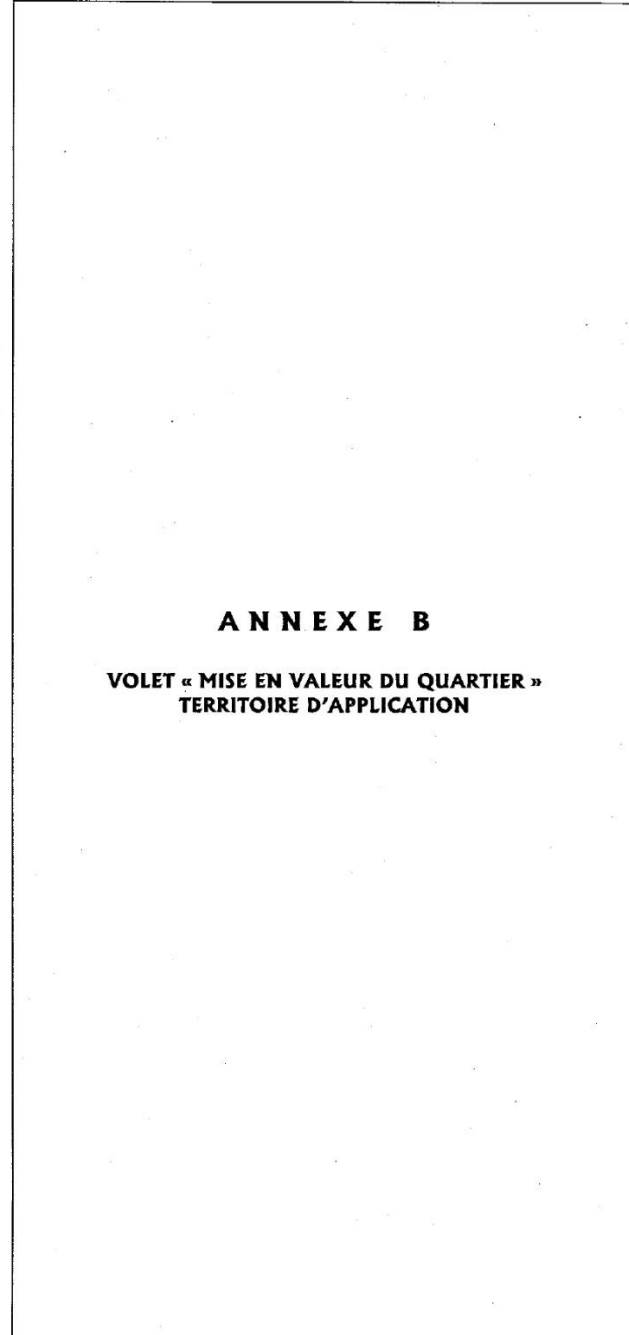
A N N E X E A

**VOLET « RÉNOVATION RÉSIDENIELLE »
TERRITOIRE D'APPLICATION**





Règlement de la
Ville de Lachine



ANNEXE B

**VOLET « MISE EN VALEUR DU QUARTIER »
TERRITOIRE D'APPLICATION**

