



Rapport de consultation publique
SECTEUR LACHINE-EST



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

SECTEUR LACHINE-EST

**Vision et principes de
développement et d'aménagement**

Rapport de consultation publique

Le 26 juillet 2019

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
Internet : www.ocpm.qc.ca
Courriel : info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2019

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2019

ISBN 978-2-924750-61-2 (imprimé)

ISBN 978-2-924750-62-9 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 26 juillet 2019

Madame Valérie Plante
Mairesse de la Ville de Montréal
Monsieur Benoit Dorais
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
Hôtel de ville – Édifice Lucien-Saulnier
155, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1B5

Objet : Rapport de consultation publique sur l'avenir du secteur Lachine-Est

Madame la Mairesse,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique (OCPM) portant sur l'avenir du secteur Lachine-Est. Cette consultation en amont invitait la population à participer à la réflexion entourant la transformation de cette friche industrielle de plus de 50 hectares. Le secteur, situé en bordure du canal de Lachine, pourrait accueillir un quartier mixte d'environ 4 000 logements avec commerces et services. La discussion portait sur les besoins en commerce et en équipement collectif, sur la mobilité et les liens avec les quartiers voisins, sur la mise en valeur du patrimoine industriel, archéologique et paysager, ainsi que sur la gestion environnementale de l'eau et des sols.

La démarche de consultation a permis d'expérimenter de nouvelles façons de solliciter la contribution des citoyens. Ces dispositifs ont suscité la participation des acteurs sociaux et institutionnels, des intervenants des secteurs immobiliers et commerciaux et de plusieurs comités, tables de concertation et regroupements. Il convient de souligner la participation de plusieurs personnes et organismes œuvrant dans le quartier Saint-Pierre, situé immédiatement au nord-est du secteur étudié.

Environ 800 personnes ont participé aux différentes activités proposées, dont 450 répondants à la consultation virtuelle portant sur les milieux de vie et sur la mobilité. Plus de 150 citoyens ont assisté aux portes ouvertes et à la séance d'information tenue le 24 février 2019. Une soixantaine de personnes ont participé aux ateliers créatifs et la commission a reçu 127 opinions écrites (63 mémoires et 64 opinions en ligne) dont 34 ont fait l'objet d'une présentation, auxquelles s'ajoutent deux présentations orales sans dépôt de mémoire.

Il faut mentionner qu'au cours des dernières années, il y a eu sur le territoire des consultations menées par des groupes communautaires et par l'arrondissement; celles-ci ont fait en sorte que la présente consultation a reçu des opinions bien documentées. Les commissaires ont ainsi cerné la volonté manifeste que le nouveau Lachine-Est soit le fruit d'un développement urbain exemplaire.

Il faut également mentionner que plusieurs événements ayant des impacts sur la requalification du secteur ont eu lieu en même temps que la consultation publique. Un permis de construction pour une partie du secteur a été octroyé. Des annonces d'ententes avec des partenaires institutionnels ainsi que des amendements règlementaires ont été faits avant la phase d'expression des opinions de la présente consultation. Au moment d'écrire ce rapport, la Ville de Montréal, de concert avec le gouvernement du Québec, a annoncé la création d'un réseau structurant de transport collectif entre l'arrondissement de Lachine et le centre-ville.

Bien que l'Office croie fermement qu'il est souhaitable que des exercices en amont précèdent la préparation d'un PPU, il faut néanmoins déplorer que des éléments aussi importants n'aient pas été soumis à la réflexion collective qui aurait pu être plus concrète et plus constructive. Considérant le fait que le développement de ce territoire se fera sur des décennies et prenant en considération l'ensemble des éléments ci-haut cités, la commission fait une trentaine de recommandations spécifiques afin de bonifier et incarner la vision et les principes mis au jeu par l'arrondissement et la Ville.

Selon la commission, le programme particulier d'urbanisme devrait favoriser les conditions de développement d'un quartier complet, durable et résilient, dont les principales caractéristiques visent la mixité sociale et fonctionnelle, une offre adéquate de services publics et collectifs, l'atteinte de standards élevés de performance énergétique pour le cadre bâti et pour les aménagements du domaine public, le respect des normes d'aménagement architectural et paysager conformes aux qualités patrimoniales du secteur et harmonisées au milieu d'insertion, ainsi que la préservation des milieux naturels. Compte tenu de l'importance du patrimoine archéologique et industriel, elle invite l'arrondissement à adopter un principe de précaution et à interdire tout projet de démolition ou d'excavation jusqu'à ce que soit complété un énoncé d'intérêt patrimonial pour le secteur. La commission constate également que l'acceptabilité

sociale en matière de densité et de cohabitation de fonctions est intimement liée au transport, et fait plusieurs recommandations à cet effet.

L'Office rendra ce rapport public le 7 août 2019, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse et Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Monsieur Éric Alan Caldwell, responsable de l'OCPM
Maja Vodanovic, mairesse de Lachine



TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le mandat.....	3
1.1 Le secteur.....	3
1.2 L'historique du secteur.....	5
1.3 Le portrait du secteur.....	6
1.3.1 L'enclavement et la mobilité.....	6
1.3.2 Les équipements et les infrastructures.....	7
1.3.3 La contamination des sols.....	7
1.3.4 Les activités économiques.....	7
1.3.5 Le patrimoine.....	7
1.3.6 Les tracés fondateurs.....	8
1.3.7 Le canal des Sulpiciens.....	9
1.3.8 Le canal de Lachine.....	9
1.3.9 Les voies ferrées.....	9
1.3.10 Les antennes ferroviaires et les ponts roulants.....	9
1.3.11 Le cadre bâti.....	10
1.4 Les projets publics en cours.....	10
1.4.1 Le bassin Rockfield.....	11
1.4.2 Le plan directeur du canal de Lachine.....	11
1.4.3 L'échangeur Saint-Pierre.....	11
1.4.4 La gare du Canal.....	11
1.5 L'appareil réglementaire.....	11
1.5.1 La planification régionale et municipale.....	11
1.5.2 Le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme.....	12
1.5.3 Les paramètres réglementaires.....	13
1.6 Le projet de conversion – vision et principes de mise en valeur.....	14

1.7	Le processus de planification.....	15
1.7.1	Étude d'impacts sur les déplacements – secteur Lachine-Est.....	15
1.7.2	Analyse et potentiel de mise en valeur du patrimoine du secteur industriel est de Lachine, mars 2008.....	15
1.7.3	Analyse du mix commercial – identification des opportunités commerciales urbaines, mars 2014.....	16
1.7.4	Portrait et potentiel de transformation des activités économi- ques dans le secteur Turcot-Lachine-Est, octobre 2016.....	16
1.8	Prochaines étapes.....	16
2.	Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants.....	17
2.1	L'accueil du projet.....	17
2.2	Le patrimoine.....	17
2.2.1	Une approche globale de protection du patrimoine.....	18
2.2.2	Les composantes patrimoniales.....	19
2.2.3	Les complexes industriels.....	20
2.2.4	La profondeur historique du secteur Lachine-Est.....	23
2.3	Mobilité.....	24
2.3.1	Mobilité active.....	24
2.3.2	Transport collectif.....	26
2.3.3	Transport automobile.....	28
2.4	Développement durable et résilience.....	30
2.4.1	Canopée.....	32
2.4.2	Biodiversité.....	32
2.4.3	Gestion de l'eau.....	33
2.4.4	Gestion des sols.....	34
2.4.5	Recyclage et nuisances.....	35
2.5	Les composantes du quartier.....	35
2.5.1	Habitation.....	35
2.5.2	Les équipements et les services publics.....	37
2.5.3	Les activités économiques du quartier.....	42

2.6	L'aménagement	45
2.6.1	La structuration du quartier.....	48
2.6.2	L'architecture.....	50
2.6.3	Le règlement d'urbanisme.....	52
2.6.4	Le territoire du programme particulier d'urbanisme	53
2.7	Gouvernance.....	54
3.	Les constats et l'analyse de la commission	59
3.1	Mise en contexte	59
3.2	Vision et principes.....	60
3.3	Patrimoine.....	62
3.4	Quartier complet.....	67
3.4.1	Logement	67
3.4.2	Économie locale et emploi.....	69
3.4.3	Équipements	70
3.4.4	Dispositions règlementaires	71
3.4.5	Densité	72
3.5	Quartier durable	72
3.5.1	Espaces naturels et vers.....	73
3.5.2	Gestion des sols	73
3.5.3	Gestion des eaux.....	74
3.6	Mobilité.....	75
3.7	Mise en œuvre du PPU	76
	Conclusion.....	79
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat.....	81
	Annexe 2 – La documentation	85
	Annexe 3 – Les recommandations	91



Introduction

Le 3 octobre 2018, le comité exécutif de la Ville de Montréal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat d'assurer la tenue d'une démarche de consultation portant sur la vision et les principes de développement urbain et d'aménagement du secteur Lachine-Est. Cette consultation a pour but, selon le comité exécutif, « *d'élargir la discussion publique sur l'avenir du secteur avant la phase d'élaboration d'un document de planification*¹. »

La documentation relative au projet a été rendue disponible sur le site Internet de l'OCPM en janvier 2019. La population a aussi été informée par la distribution de dépliants. Toutes les informations relatives aux communications et à la procédure de consultation sont disponibles en annexe du présent rapport.

La commission, formée de Marie Leahey, présidente, de Danielle Sauvage et de Joshua Wolfe, a tenu une séance d'information le 24 février 2019. Celle-ci a permis la présentation du projet par la Ville et l'arrondissement de Lachine suivie d'une période de questions. La séance a été tenue à la Maison du Brasseur.

La démarche de consultation a permis d'expérimenter de nouvelles façons de solliciter la contribution des citoyens. Ces dispositifs ont suscité la participation des acteurs sociaux et institutionnels, des intervenants des secteurs immobiliers et commerciaux et de plusieurs comités, tables de concertation et regroupements. Il convient de souligner la participation de plusieurs personnes et organismes œuvrant dans le quartier Saint-Pierre, situé immédiatement au nord-est du secteur étudié.

Lors de la période de préconsultation, les commissaires et les analystes ont rencontré plusieurs acteurs du territoire avec l'objectif de recueillir des informations sur le secteur et sur l'acceptation générale du projet. Les rencontres de préconsultation ont également été l'opportunité pour mobiliser les citoyens et les groupes communautaires à participer au processus de consultation.

Près de huit cents personnes ont été jointes grâce aux différentes activités proposées. Dans un premier temps, plus de 150 citoyens ont assisté à la séance d'information tenue le 24 février et ont visité la dizaine de kiosques pendant la journée portes ouvertes qui s'est déroulée à la même date.

La commission a reçu plus de 450 réponses aux deux questionnaires en ligne portant sur les milieux de vie et sur la mobilité. Les résultats des questionnaires en ligne ne peuvent être assimilés à ceux d'une enquête ou d'un sondage nécessitant un processus d'échantillonnage et une analyse statistique éprouvés. Ces résultats illustrent l'opinion des personnes qui ont

¹ Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 2

volontairement choisi de participer à l'exercice. Soulignons qu'une forte majorité des répondants à ces deux questionnaires réside à proximité du site (70 % pour celui portant sur les milieux de vie et 73 % pour celui sur la mobilité) et qu'un pourcentage important de répondants (15 %) a déjà acheté un logement à Lachine-Est ou envisage de le faire.

Deux ateliers créatifs sous la forme de World Café, tenus les 23 et 26 avril respectivement dans les locaux des bibliothèques Saul-Bellow et Saint-Pierre, ont permis de recueillir les commentaires et les recommandations d'une cinquantaine de personnes.

Au total, 64 opinions en ligne, regroupées sous 6 thématiques distinctes, soient *le patrimoine, la mobilité, l'habitation, les équipements et services publics, l'économie locale et emploi et autres* ont été déposées sur le site de l'Office.

Finalement, la commission a reçu 63 mémoires écrits, dont 34 ont fait l'objet d'une présentation, auxquels s'ajoutent deux présentations orales sans dépôt de mémoire. Ainsi donc, 65 interventions ont été entendues lors de la période d'audition des opinions qui a eu lieu entre le 2 et 4 avril 2019.

Le premier chapitre de ce rapport décrit le projet de requalification de Lachine-Est. Le deuxième chapitre présente les opinions et les suggestions exprimées par les participants. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission et à ses recommandations.





1. Le mandat

À une séance tenue le mercredi 3 octobre 2018, le comité exécutif de la Ville de Montréal a confié à l'OCPM le mandat de « *tenir un débat public citoyen sur l'avenir du secteur afin d'échanger sur les enjeux liés au développement et à l'aménagement du secteur de Lachine-Est et de partager des éléments de vision pour son avenir*² ».

La proposition de *Vision et principes de développement et d'aménagement* du secteur Lachine-Est faisant l'objet du présent rapport a été élaborée par le Service de la mise en valeur du territoire, l'arrondissement de Lachine, le Service des infrastructures, de la voirie et des transports, le Service de l'eau, avec la contribution du Service des finances et du Service de la diversité sociale et des sports³.

Cette consultation, en amont de l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU), a pour objectif d'encourager la participation, de partager les connaissances, la discussion sur les enjeux et de faire connaître les attentes et les appréhensions de tous les participants et ainsi dégager des principes et une vision de développement et d'aménagement⁴.

1.1 Le secteur

Le secteur Lachine-Est est délimité par le canal de Lachine (à la limite sud de l'arrondissement), par la 6^e Avenue, la rue Victoria et les voies du Canadien Pacifique⁵ et est situé à proximité de la rue Notre-Dame, du Vieux-Lachine et du réseau autoroutier. Aux abords immédiats du secteur, on retrouve un quartier mixte comprenant une artère commerciale (à l'ouest de la 6^e avenue), un quartier à dominante résidentielle (au nord de la rue Victoria), et une zone industrielle à l'est de ce quartier.

Lachine-Est correspond à une friche industrielle d'une superficie d'un peu plus de 60 hectares, dont une cinquantaine sont, selon l'arrondissement et la Ville, à requalifier⁶. À son apogée, le site constituait un vaste complexe, dont chaque composante contribuait à un ensemble organisé et efficient de bâtiments et d'infrastructures dédié à la métallurgie. Dans la documentation présentée par l'arrondissement et la Ville, les différentes parties de Lachine-Est sont généralement désignées par le nom des principaux occupants (passés et actuels) du site⁷. Ainsi, entre l'avenue Victoria et le boulevard Saint-Joseph, on retrouve, d'ouest en est, les terrains de la Dominion Bridge, de la Jenkins, de Maax et d'Hydro-Québec; au sud, les terrains de Cintube,

² Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1

³ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 15

⁴ Sommaire décisionnel, doc. 1.1

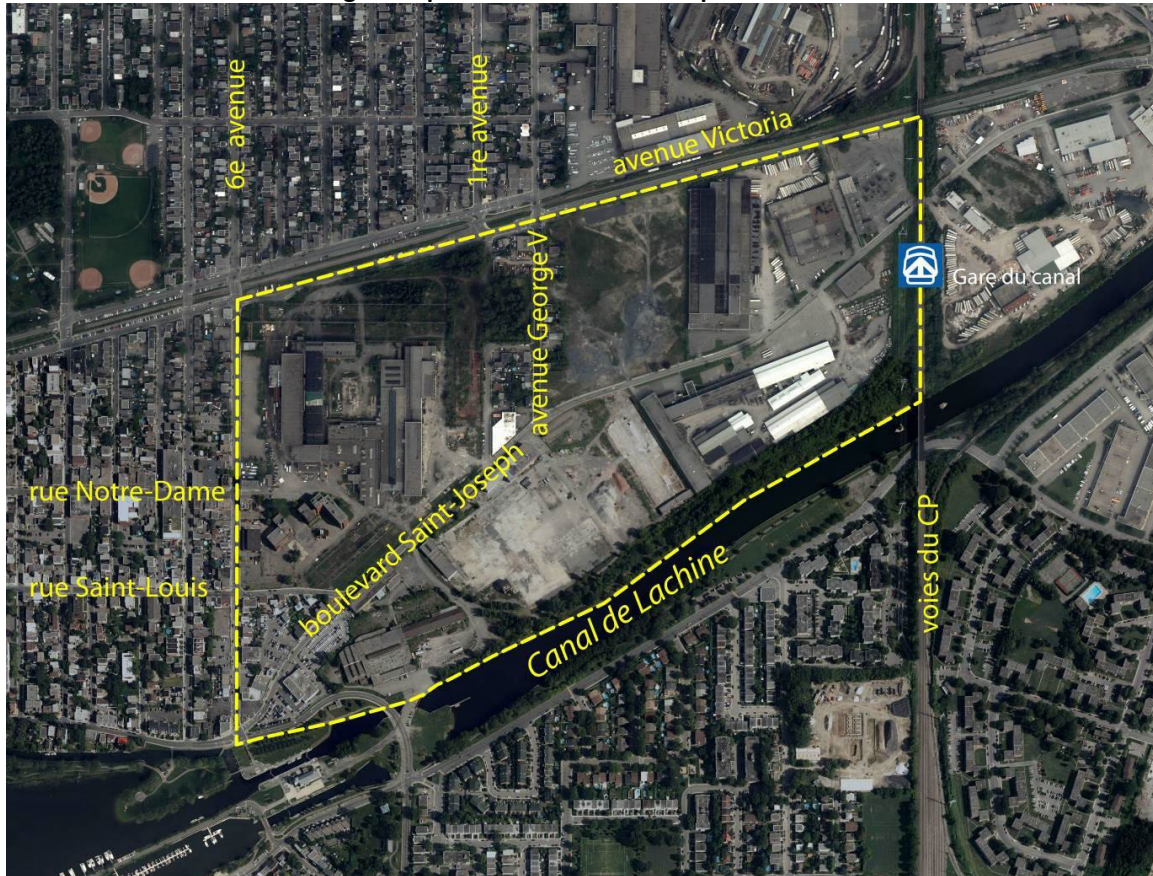
⁵ Sommaire décisionnel, doc. 1.1; Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1

⁶ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1; Présentation de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de Lachine lors de la séance d'information du 24 février 2019, doc. 3.7

⁷ Présentation de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de Lachine lors de la séance d'information du 24 février 2019, doc. 3.7, p. 11

de Stelfil Mittal et d'Allis-Chalmers Bullock Ltd sont bordés par le canal et par la rive sud du boulevard Saint-Joseph.

Figure 1: périmètre du secteur de planification



Source : document 3.7, p. 5

L'ensemble industriel, constitué à partir de la fin du XIX^e siècle, est aujourd'hui grandement délaissé, seules quelques entreprises y poursuivant leurs activités. Toutefois, plusieurs infrastructures sont encore présentes, rappelant l'organisation générale du complexe.

Composante importante de la zone industrielle du canal de Lachine considéré comme le berceau de l'industrialisation canadienne, Lachine-Est est aujourd'hui destiné par l'arrondissement et la Ville à une nouvelle vocation, à la suite du déclin des activités industrielles⁸. C'est ainsi que la Ville et l'arrondissement souhaitent procéder à la transformation du secteur en un « *milieu de vie complet offrant également des lieux d'emplois [tout en respectant] les grandes composantes patrimoniales qui font sa singularité*⁹ ». On propose que cette requalification devienne un secteur d'activités diversifiées à dominante résidentielle¹⁰.

⁸ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1

⁹ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 5

¹⁰ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1

Le secteur Lachine-Est figure parmi les 26 secteurs de planification détaillée proposés dans le Plan d'urbanisme de Montréal, adopté en 2004; il y est désigné comme *secteur mixte*, après les modifications apportées en janvier 2016 dans le cadre de la concordance avec le nouveau Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal¹¹.

Dès 2005, la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Lachine¹² est modifiée afin d'autoriser l'habitation dans la plus grande partie du secteur, tout en maintenant l'usage industriel dans sa portion sud-ouest, près de la 6^e Avenue et du boulevard Saint-Joseph. En vertu des outils règlementaires en vigueur, la capacité totale d'accueil de Lachine-Est est estimée entre 3 400 à 4 800 logements, en plus des composantes commerciales et d'emploi. C'est dans ce contexte qu'un projet immobilier a reçu les autorisations requises en août 2018, sur un terrain de 6 hectares antérieurement occupé par la Jenkins. En cours de construction, ce projet devrait comprendre plus de 600 unités résidentielles.

1.2 L'historique du secteur

L'arrondissement de Lachine doit sa formation à son exceptionnelle situation géographique. Les rapides bloquent l'avancée des embarcations entre Montréal et les Grands Lacs et on doit établir un chemin de portage. Le site devient dès lors un lieu de transbordement et d'entreposage des marchandises provenant du Pays d'en Haut et à ses abondantes ressources. Au 17^e siècle, Lachine abrite un comptoir de fourrures et un refuge qui bénéficiera d'un poste fortifié, à partir de 1665.

À cette époque, le réseau viaire est complété par deux chemins, identifiés au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal comme tracés fondateurs, menant à Ville-Marie et vers l'ouest à la colonie naissante. Le chemin de Lachine (*Lower Lachine Road*) est alors le premier chemin de portage qui relie Lachine à Ville-Marie. Une deuxième voie, le *Upper Lachine Road*, dans l'axe de la rue Saint-Jacques et du boulevard Saint-Joseph, sert de principale voie de communication vers l'ouest. Afin de contourner les rapides, un premier projet de creusement d'un canal est amorcé dès 1689, à l'initiative de Dollier de Casson, supérieur des Sulpiciens et seigneur de l'île de Montréal; ce premier ouvrage de canalisation en Amérique du Nord ne sera cependant pas complété, compte tenu des difficultés techniques. Des vestiges de cet ouvrage sont encore présents dans le secteur Lachine-Est.

Ce n'est qu'en 1821, avec la construction du canal de Lachine (inauguré en 1824; élargi en 1843-1848) que seront enfin facilités le transport de marchandises et la fourniture de l'énergie hydro-électrique nécessaires au fonctionnement des entreprises industrielles¹³. Le secteur de Lachine bénéficiera en 1847 d'une première desserte ferroviaire. Le canal de Lachine deviendra ainsi, entre 1873 et 1885, le berceau de l'activité industrielle canadienne. En 1883, Dominion Bridge s'installe au nord du boulevard Saint-Joseph (travail du fer et de l'acier et fabrication de ponts et structures métalliques). Pendant la même période, viendront s'ajouter la Dominion Wire

¹¹ Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, doc. 4.1.4

¹² Plan d'urbanisme – Partie II – Les documents d'arrondissement, doc. 4.1.10

¹³ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1

(tréfilerie) et la Dominion Wire Rope (câbles d'acier). L'équipementier Allis-Chalmers et la Jenkins Brother viennent compléter, dès le début du XX^e siècle, le complexe industriel de Lachine-Est.

Le réaménagement d'un ensemble d'infrastructures majeures telles l'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent en 1959, la fermeture officielle du canal de Lachine en 1970, la construction des infrastructures routières (boulevard Métropolitain, autoroute 20, échangeurs Turcot et Saint-Pierre) annonce le déclin des entreprises bordant le canal¹⁴. Dès lors, de nombreuses entreprises fermeront leurs portes; Jenkins (1991), Allis-Chalmers Bullock Ltd (2000), Dominion Bridge (2003) et Stelfil-Mittal (2008). Aujourd'hui, seules quelques entreprises (Cintube, Maax, Del Métal, etc.) continuent leurs activités sur le site.

1.3 Le portrait du secteur

L'aménagement général du secteur Lachine-Est correspond à sa vocation d'origine et présente, en conséquence, de nombreuses lacunes en regard de la qualité paysagère, de la circulation et de l'aménagement du domaine public. De manière générale, l'obsolescence des infrastructures ainsi que la très faible canopée confirment le délaissement et la dégradation du site.

Le réseau interne des voies de circulation est essentiellement destiné au camionnage, n'offrant aucune efficacité ni confort aux autres modes de transport. La grille de rues y est à *peu près inexistante*¹⁵ en raison de la forme et de la taille des grands lots industriels¹⁶. Le secteur correspond à la jonction de deux trames viaires distinctes, dont la première, au nord du boulevard Saint-Joseph, est perpendiculaire au fleuve, pendant qu'au sud, la trame de rues est perpendiculaire au canal de Lachine¹⁷. Les rares étroits trottoirs sont encombrés par les poteaux d'électricité et n'offrent aucun mobilier urbain.

1.3.1 L'enclavement et la mobilité

Si la proximité des réseaux autoroutier et ferroviaire confère au secteur un important avantage de localisation, ces infrastructures et le canal de Lachine contribuent aussi grandement à l'enclavement de Lachine-Est, qui devient un « *milieu isolé des secteurs avoisinants*¹⁸ ».

Le boulevard Saint-Joseph, principale voie de circulation d'est en ouest du secteur Lachine-Est, divise l'ensemble en deux parts à peu près égales. Outre ce boulevard, la rue Saint-Louis et l'avenue Saint-Georges sont les seuls liens entre le secteur et les quartiers environnants. D'importants niveaux de congestion durant les heures de pointe sont atteints en plusieurs endroits, notamment sur le boulevard Saint-Joseph, le chemin du Musée et la 6^e Avenue.

¹⁴ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1

¹⁵ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1

¹⁶ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 14

¹⁷ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1

¹⁸ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 14

Le secteur est desservi par des lignes d'autobus dont la fréquence de passage est faible. De plus, le temps de parcours vers les stations de métro (Angrignon, Lionel-Groulx, Place Saint-Henri et Vendôme) peut atteindre 30 minutes. Depuis janvier 2017, le secteur est également desservi par la gare du Canal, équipement temporaire du train de banlieue (Candiac-Lucien L'Allier) dont le trajet jusqu'au centre-ville prend environ 20 minutes, avec un total de huit départs et arrivées aux périodes de pointe¹⁹. La piste cyclable existante est localisée sur la rue Victoria, sans desservir le cœur du secteur. La piste longeant le canal de Lachine est interrompue à l'est de l'échangeur Saint-Pierre.

1.3.2 Les équipements et les infrastructures

En raison de sa vocation industrielle, on note l'absence des équipements nécessaires à un milieu de vie (espace public, parc ou équipement collectif). De plus, le réseau d'égouts de type unitaire a atteint sa capacité maximale et doit être remplacé par des infrastructures pour les eaux usées en vue de répondre aux besoins lors de la requalification du site.

1.3.3 La contamination des sols

La réhabilitation des sols contaminés par l'industrie lourde constitue l'un des défis les plus importants de la conversion du secteur²⁰. Les difficultés rencontrées à l'occasion de la décontamination du site de la Jenkins ont démontré l'importance d'une gestion adéquate de cette réhabilitation.

1.3.4 Les activités économiques

La contribution du secteur Lachine-Est à l'économie locale se résume essentiellement aux quelques dernières activités industrielles et commerciales et aux installations hydro-électriques. L'offre locale d'emplois est nettement inférieure au potentiel du site et aux sommets atteints dans la période industrielle. À proximité, la rue Notre-Dame, objet de mesures de revitalisation²¹, est la seule rue offrant l'accès à des commerces.

1.3.5 Le patrimoine

Le secteur offre, aux dires des promoteurs, « *un riche patrimoine archéologique, paysager et industriel*²² ». Ce patrimoine est composé de plusieurs bâtiments et d'œuvres de génie rappelant le passé industriel du secteur, en plus d'infrastructures viaires et d'ouvrages, dont la valeur historique est significative. L'arrondissement et la Ville reconnaissent que bien qu'aucun élément

¹⁹ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 13; Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 1

²⁰ Plan d'urbanisme de Montréal, doc. 4.1.5, p. 222; Plan d'urbanisme – Partie II – Les documents d'arrondissement, doc. 4.1.10

²¹ Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 14

²² Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 12

ne soit convenablement préservé, entretenu ou mis en valeur, la requalification du site devra être planifiée de manière à respecter les grandes composantes patrimoniales qui font sa singularité²³.

Figure 2: intérêt archéologique et patrimonial



Source : document 3.1, p. 10

Le secteur Lachine-Est recèle plusieurs composantes paysagères et construites dont la valeur de témoignage ou la valeur architecturale mérite l'attention. Il en est ainsi des composantes structurales du secteur - le boulevard Saint-Joseph, les voies ferrées, le canal des Sulpiciens et le canal de Lachine - identifiées comme éléments significatifs du paysage dans l'étude patrimoniale, réalisée en 2008. Il en va de même du cadre bâti (bâtiments, ateliers, halles, vestiges, équipements, ornementation), dont l'implantation et les modes de construction témoignent du passé industriel du secteur. La valeur patrimoniale de l'ensemble du secteur Lachine-Est prend, aux dires des auteurs de l'étude, une dimension tout à fait particulière dans le contexte de la conversion générale des abords du canal de Lachine et la perte des témoins marquants de la période industrielle. Selon les auteurs, le maintien du dernier paysage industriel cohérent du canal de Lachine constitue le principal défi imposé aux instances municipales²⁴.

1.3.6 Les tracés fondateurs

Le boulevard Saint-Joseph (autrefois, *Upper Lachine Road*), fait partie des « *tracés fondateurs* » désignés au Plan d'urbanisme de Montréal. Sa présence étant remarquée dès le 17^e siècle²⁵. À

²³ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1

²⁴ Analyse et potentiel de mise en valeur du patrimoine du secteur industriel Est de Lachine, doc. 3.4, p. 1

²⁵ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 10

partir de la fin du XIX^e siècle, le boulevard devient « *l'élément unificateur des fonctions industrielles de Lachine-Est*²⁶ ». Il est identifié par la Ville de Montréal comme un « *secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel*²⁷ ».

1.3.7 Le canal des Sulpiciens

On retrouve aussi sur le site des vestiges du canal des Sulpiciens, premier ouvrage de canalisation en Amérique du Nord (1689) et considéré comme l'élément le plus significatif du patrimoine archéologique. Son tracé parcourt d'est en ouest l'ensemble du secteur et il s'agit du « *seul endroit à Montréal où la portion réalisée du canal peut être mis en valeur in situ*²⁸ ». Pour l'arrondissement et la Ville, cet ouvrage doit être pris en considération dans l'aménagement et le développement immobilier²⁹.

1.3.8 Le canal de Lachine

Construit entre 1821 et 1825, cette voie navigable de 14,5 kilomètres borde la limite sud du secteur Lachine-Est. Berceau du développement manufacturier montréalais, la valeur historique du canal de Lachine a été reconnue dès 1929 par la Commission des lieux et monuments historiques du Canada et est désignée comme secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Les aménagements réalisés depuis quelques décennies ont permis d'attirer plus de 1,2 million de promeneurs et cyclistes³⁰. Bien que la valeur paysagère du canal soit mise en valeur dans la plus grande partie de son parcours et que chaque secteur de celui-ci doit faire l'objet d'un concept d'aménagement³¹, le tronçon dans Lachine-Est n'a pas encore été l'objet d'un aménagement et demeure, à ce jour, peu accessible.

1.3.9 Les voies ferrées

Ces infrastructures, dont la construction remonte à 1847, ont aussi marqué significativement le paysage de Lachine-Est. Elles composent, sur l'ensemble du secteur, un ruban de communication entre les différents complexes industriels et entre les bâtiments d'un même complexe³².

1.3.10 Les antennes ferroviaires et les ponts roulants

Plusieurs infrastructures continuent de témoigner de l'organisation fonctionnelle d'origine du site. Il en est ainsi des antennes ferroviaires, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de plusieurs

²⁶ Analyse et potentiel de mise en valeur du patrimoine du secteur industriel Est de Lachine, doc. 3.4, p. 201

²⁷ Évaluation du patrimoine urbain de Lachine, doc. 4.2.3

²⁸ Analyse et potentiel de mise en valeur du patrimoine du secteur industriel Est de Lachine, doc. 3.4, p. 201

²⁹ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 10

³⁰ Plan directeur – canal de Lachine, doc. 4.3.4, p. 17

³¹ Plan directeur – canal de Lachine, doc. 4.3.4, p. 21

³² Analyse et potentiel de mise en valeur du patrimoine du secteur industriel Est de Lachine, doc. 3.4, p. 36

bâtiments, et des ponts roulants facilitant le transport des marchandises dans les différentes composantes du complexe industriel. Pour leur part, les imposants ponts roulants servant à la manutention des pièces lourdes marquent encore le paysage, et ce, malgré la démolition récente sur le site de la Dominion Bridge³³.

1.3.11 Le cadre bâti

Malgré les démolitions, le secteur Lachine-Est abrite encore un patrimoine bâti de valeur patrimoniale et architecturale intéressante, voire exceptionnelle³⁴. Le site de la Dominion Bridge se distingue par la présence de certains immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle (500-555, rue Notre-Dame et 333, boulevard Saint-Joseph)³⁵. Les valeurs architecturales et fonctionnelles de plusieurs composantes du complexe sont notamment attribuables à la première génération d'industries dans le secteur (1888 à 1905)³⁶. Les ponts roulants présents sur le site, partie importante de la chaîne de production, témoignent de l'originalité des modes de transport des produits³⁷.

Le site de la Stelfil était le premier complexe industriel de Lachine (1867-1874)³⁸ et était, à ce titre, reconnu comme immeuble de *valeur patrimoniale exceptionnelle*. Sur ce site, seule l'ancienne tréfilerie (aujourd'hui Cintube) a été conservée.

Le complexe d'Allis-Chalmers Bullock Ltd comprend un ensemble architectural de *valeur patrimoniale intéressante*. Certains bâtiments, constituant le noyau d'origine de l'usine, présentent une homogénéité architecturale intégralement conservée et sont reconnus comme immeubles de *valeur patrimoniale intéressante*.

1.4 Les projets publics en cours

Dans le secteur et l'environnement immédiat de Lachine-Est, plusieurs projets, initiés par les administrations montréalaises, québécoises et fédérales, ainsi que par des intervenants privés, sont à l'étape de planification ou en cours de réalisation. Ces projets incluent la construction du bassin de rétention Rockfield (service de l'eau de la Ville Montréal), la mise en œuvre du plan directeur du canal de Lachine (Parcs Canada) et la réfection de l'échangeur Saint-Pierre (ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des Transports)³⁹. Installée en 2017 pour une utilisation temporaire, la gare du Canal complète la liste des interventions publiques récentes.

³³ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 11

³⁴ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 11

³⁵ Évaluation du patrimoine urbain de Lachine, doc. 4.2.3, p. 44

³⁶ Analyse et potentiel de mise en valeur du patrimoine du secteur industriel Est de Lachine, doc. 3.4, p. 201

³⁷ Analyse et potentiel de mise en valeur du patrimoine du secteur industriel Est de Lachine, doc. 3.4, p. 202

³⁸ Analyse et potentiel de mise en valeur du patrimoine du secteur industriel Est de Lachine, doc. 3.4, p. 203

³⁹ Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 2

1.4.1 Le bassin Rockfield

Le bassin Rockfield est une structure en construction à l'est du secteur, conçue pour soulager le collecteur Saint-Pierre et pour réduire les surverses au canal de Lachine lors des pluies importantes. Cependant, le bassin ne prévoit pas accueillir un volume d'eau additionnel en provenance du secteur Lachine-Est.

1.4.2 Le plan directeur du canal de Lachine

Le nouveau plan directeur du canal de Lachine, approuvé en 2018 par Parcs Canada, propriétaire de ce parc linéaire et lieu historique, propose de poursuivre les efforts publics afin de mieux *positionner le canal dans l'offre historique et culturelle de Montréal*. Cependant, le plan directeur ne prévoit aucun aménagement spécifique au cours des 10 prochaines années pour Lachine-Est.

1.4.3 L'échangeur Saint-Pierre

À partir de 2020, une fois les travaux de réaménagement de l'échangeur Turcot complétés, l'échangeur Saint-Pierre, situé à environ 500 mètres au nord-est du secteur, doit faire l'objet de travaux par le ministère des Transports⁴⁰.

1.4.4 La gare du Canal

L'implantation de la gare du Canal sur la ligne de train de banlieue reliant Candiac au centre-ville fait partie des mesures temporaires mises en place par l'Agence métropolitaine de transport afin d'atténuer les impacts des travaux de réaménagement de l'échangeur Turcot. Joutant un stationnement incitatif de 150 places, la gare du Canal est entrée en service en janvier 2017. Elle permet de rejoindre le centre-ville (gare Lucien-L'Allier) en moins de 20 minutes, avec huit départs en semaine en direction du centre-ville⁴¹. Conçue pour une utilisation temporaire, cette gare est très peu aménagée, sans service ou dépose-minute, ni accessibilité universelle.

1.5 L'appareil règlementaire

1.5.1 La planification régionale et municipale

Au *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal* en vigueur depuis le 1^{er} avril 2015, Lachine-Est est compris dans le secteur de planification stratégique

⁴⁰ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1

⁴¹ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 18

Turcot-Lachine-Est⁴². Dans le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, le site est identifié comme aire *Transit Oriented Development* (TOD).

Au Plan d'urbanisme de Montréal, Lachine-Est est désigné comme *secteur à transformer*⁴³. Précisément, la carte *Synthèse des orientations montréalaises* du même Plan présente pour Lachine-Est les orientations suivantes : a) *Secteur mixte pour une diversification et une intensification des activités* et *Secteurs à transformer*; b) *Secteur propice à un développement à des fins d'emplois*.

Dans la section portant sur la planification détaillée du Plan d'urbanisme⁴⁴, les orientations générales d'aménagement et développement visent à optimiser le développement de Lachine-Est, en atténuer les nuisances environnementales, à améliorer l'accessibilité au secteur et à mettre en valeur le parcours riverain et le patrimoine industriel⁴⁵. C'est ainsi que les balises d'aménagement concernent « *la mise en valeur du secteur en partie à des fins d'emplois et la création d'un nouveau milieu de vie de densité moyenne*⁴⁶ ». Les nombreuses mesures proposées sur la mobilité ont trait à l'amélioration du réseau routier et du réseau cyclable, à l'atténuation des impacts générés par le réseau autoroutier et à l'implantation d'un nouveau corridor de transport collectif pour relier l'arrondissement au cœur de la ville⁴⁷.

1.5.2 Le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme

Le chapitre de l'arrondissement favorise la conversion d'une partie du site à des fins résidentielles et la consolidation de l'autre à des fins d'emplois. À cet égard, cette section du plan édicte plusieurs objectifs et pistes d'action susceptibles de favoriser la requalification du site. Un premier objectif vise à *favoriser la conversion d'une partie du secteur Lachine-Est à des fins mixtes*. Les facteurs de localisation, comme la proximité du réseau autoroutier, devraient faciliter la mise en valeur d'un secteur industriel délaissé et de « *grands complexes industriels sous-utilisés ou abandonnés par la conversion à des fins mixtes, notamment à l'habitation. Un deuxième objectif vise à redévelopper à des fins d'emplois une partie du secteur industriel Lachine-Est*⁴⁸ ». Le plan propose, à cet effet, de contribuer à la « *transformation de la structure économique du secteur industriel Lachine-Est en facilitant le déplacement des entreprises (...) et en favorisant l'établissement d'entreprises dynamiques, associées au scénario de développement retenu pour le secteur*⁴⁹ ».

⁴² Le secteur de planification stratégique Turcot-Lachine-Est englobe quatre sous-secteurs : Côte-Saint-Paul, Henri-Cabot; ancienne cour Turcot et ses abords; Saint-Pierre; Lachine-Est - Présentation de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de Lachine lors de la séance d'information du 24 février 2019, doc. 3.7; Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 1

⁴³ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1

⁴⁴ Plan d'urbanisme de Montréal, doc. 4.1.5, p. 222

⁴⁵ Plan d'urbanisme de Montréal, doc. 4.1.5, p. 222

⁴⁶ Plan d'urbanisme de Montréal, doc. 4.1.5, p. 223

⁴⁷ Plan d'urbanisme – Partie II – Les documents d'arrondissement, doc. 4.1.10, p. 20

⁴⁸ Plan d'urbanisme – Partie II – Les documents d'arrondissement, doc. 4.1.10, p. 14-15

⁴⁹ Plan d'urbanisme – Partie II – Les documents d'arrondissement, doc. 4.1.10, p. 15

Un troisième objectif a trait au réaménagement des grands axes routiers est-ouest afin d'améliorer les déplacements à l'intérieur de l'arrondissement et vers le centre de Montréal⁵⁰. Parmi les actions envisagées, il est question du réaménagement des accès à l'autoroute 20, du prolongement et du réaménagement de la rue Victoria vers l'est afin de désenclaver le quartier Saint-Pierre, et de l'implantation d'un corridor de transport collectif le long de la rue Victoria pour un lien rapide au centre-ville. Finalement, l'atténuation des impacts dus à la proximité de l'autoroute 20 est présentée comme dernier objectif relatif à la conversion du secteur Lachine-Est.

1.5.3 Les paramètres règlementaires

La réglementation d'urbanisme de l'arrondissement présente quatre zones distinctes, dont deux sont à dominante résidentielle⁵¹. En 2005, à la suite de l'adoption du Plan d'urbanisme, la réglementation de zonage de l'arrondissement a été modifiée pour autoriser l'usage résidentiel dans le secteur, conditionnellement au respect des exigences applicables aux rejets d'eau dans le réseau municipal et la gestion des sols⁵². L'arrondissement s'est aussi doté d'un outil réglementaire destiné au patrimoine bâti. Ainsi, l'arrondissement souhaite exercer un contrôle serré des travaux de construction, de rénovation et de démolition par le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Finalement, par le règlement relatif au droit de préemption, la Ville de Montréal s'est assurée d'un certain pouvoir de maîtrise foncière afin de maximiser le développement urbain des secteurs en voie de redéveloppement et, plus particulièrement, afin d'intégrer des équipements collectifs (parcs, arénas, bibliothèques) ou mettre en valeur le patrimoine. Dans le cadre de la démarche de reconversion du site, la Ville peut ainsi se prévaloir pendant dix ans d'un droit de préemption pour égaler toute offre d'achat sur le territoire de Lachine-Est⁵³. Les terrains visés sont décrits dans le règlement adopté en novembre 2018; ils sont localisés au nord du boulevard Saint-Joseph, à l'est du complexe de la Dominion Bridge et au sud du boulevard Saint-Joseph, sur le terrain occupé actuellement par Cintube⁵⁴. Pour l'essentiel, ces terrains sont destinés à recevoir un certain nombre d'équipements collectifs⁵⁵.

⁵⁰ Plan d'urbanisme – Partie II – Les documents d'arrondissement, doc. 4.1.10, p. 16

⁵¹ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 34; Zonage, doc. 4.1.11; Zonage – Annexe A – Plan de zonage, doc. 4.1.12; Zonage – Grille des usages, doc. 4.1.13

⁵² Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 2

⁵³ Droit de préemption, doc. 4.1.18

⁵⁴ Transcription de la séance d'information du 24 février 2019, doc. 6.1, p. 33

⁵⁵ Règlement déterminant les secteurs de planification urbaine sur lesquels le droit de préemption peut être exercé et les fins pour lesquelles des immeubles peuvent y être ainsi acquis, doc. 4.1.19

1.6 Le projet de conversion - vision et principes de mise en valeur

La documentation déposée par l'arrondissement et la Ville propose une vision permettant sa « *transformation en milieu de vie agréable, offrant des lieux d'emplois et dont l'aménagement et le développement évoquent la singularité de l'histoire à travers le respect et la mise en valeur des grandes composantes patrimoniales, paysagères et archéologiques*⁵⁶ ». On y énonce un ensemble de principes devant guider le développement du secteur. Le premier principe considère « *le caractère historique du lieu comme une assise pour sa requalification*⁵⁷ ». Il prend en compte l'héritage industriel et le patrimoine archéologique et paysager du site. Le deuxième principe prévoit « *un milieu de vie complet arrimé au quartier existant*⁵⁸ ». Il vise à resserrer les liens physiques avec les quartiers avoisinants, notamment par l'implantation d'équipements collectifs et de services destinés à en combler les besoins. L'intention est de créer des emplois et contribuer à la revitalisation commerciale de la rue Notre-Dame. Le principe numéro trois fait référence à « *un environnement sain, attrayant et exemplaire*⁵⁹ »; on veut ainsi promouvoir des solutions novatrices aux défis environnementaux. La création d'un réseau d'espaces publics mettrait en valeur le patrimoine et la gestion de l'eau. Le quatrième principe vise « *une mobilité accrue à l'échelle du quartier et de la ville*⁶⁰ ». L'objectif est d'accorder la priorité aux transports actif et collectif. On prévoit également l'introduction d'une grille de rue dense et l'amélioration des liens routiers avec les milieux existants.

L'arrondissement et la Ville reconnaissent que la transformation du secteur pose d'importants défis⁶¹. Le premier étant le respect de l'identité du secteur; il faudra trouver de nouvelles fonctions aux bâtiments industriels et intégrer les structures existantes. En deuxième lieu, la gestion adéquate de l'eau passe notamment par la prise en compte des exigences établies par Parcs Canada lors de la conception des aménagements de surface et par la création d'un réseau d'égouts de type séparatif. La création d'un environnement sain et attrayant exige la mise en valeur des terrains, soit par le développement immobilier, soit par l'implantation de parcs et places publiques, tout en respectant les attentes et les exigences en matière d'environnement. Finalement, l'aménagement de la gare du Canal et de ses abords, le développement immobilier, ainsi que l'aménagement des rues et la structuration des espaces publics doivent favoriser la mise en place des transports actif et collectif⁶².

⁵⁶ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 22

⁵⁷ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 16

⁵⁸ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 17

⁵⁹ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 18

⁶⁰ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 19

⁶¹ Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 2; Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 21

⁶² Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 22

1.7 Le processus de planification

À l'initiative de l'arrondissement et de la Ville, le secteur Lachine-Est fait l'objet d'un processus intermittent de planification depuis plus d'une décennie. Cet exercice a permis de documenter certains enjeux, d'établir des éléments de vision et de déterminer un certain nombre de principes pour la requalification du secteur⁶³. Les documents 3.1 et 3.7⁶⁴ présentent les résultats de cette démarche.

Le secteur a également fait l'objet de nombreux exercices de consultation à l'initiative des instances municipales. En 2014, des rencontres sectorielles ont porté sur les enjeux sociocommunautaires, le patrimoine et la culture, l'urbanisme, l'environnement et le développement économique. Des rencontres thématiques se sont ajoutées en 2016 à propos de l'économie, la diversité, l'éducation, la culture, l'environnement, la communauté et la mobilité. L'année suivante, une consultation sur l'avenir du secteur a été menée par la CDEC LaSalle-Lachine afin d'identifier les grandes lignes potentielles d'un plan directeur. Finalement, en avril 2018, l'arrondissement de Lachine a organisé un forum citoyen avec des tables de discussion autour des thèmes de la mobilité, du patrimoine, du développement durable et de la densité⁶⁵.

Enfin, depuis l'adoption du Plan d'urbanisme, plusieurs études et analyses ont été conduites, notamment à l'égard de la faisabilité technique et financière du projet, la gestion adéquate de l'eau et sur l'impact de la requalification du secteur sur les déplacements.

1.7.1 Étude d'impacts sur les déplacements – secteur Lachine-Est

Dans le cadre des travaux de planification du site, une étude d'impacts sur les déplacements a été réalisée en 2016⁶⁶. L'étude fait le portrait de la situation actuelle et évalue les impacts sur la circulation d'un scénario de développement de plus de 4000 logements, sur une période de vingt ans, pour finalement proposer des mesures d'atténuation. L'étude confirme que l'accessibilité au secteur est un enjeu majeur : les axes routiers locaux présentent de faibles gabarits et le réseau routier présente plusieurs points de congestion.

1.7.2 Analyse et potentiel de mise en valeur du patrimoine du secteur industriel est de Lachine, mars 2008⁶⁷

L'étude constitue une analyse de mise en valeur du patrimoine du secteur industriel est de Lachine. Elle documente l'historique de l'occupation du secteur, décrit les grandes composantes,

⁶³ Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 2

⁶⁴ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1; Présentation de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de Lachine lors de la séance d'information du 24 février 2019, doc. 3.7

⁶⁵ Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 2

⁶⁶ Étude d'impacts sur les déplacements – Secteur Lachine-Est - CIMA, doc. 3.3

⁶⁷ Analyse et potentiel de mise en valeur du patrimoine du secteur industriel Est de Lachine, doc. 3.4

énonce des principes de conservation, détermine les éléments de patrimoine significatifs, propose des orientations de mise en valeur et formule de recommandations. Des objectifs et des orientations spécifiques pour chaque site sont proposés, ainsi que des recommandations pour la suite des recherches et des analyses.

1.7.3 Analyse du mix commercial - identification des opportunités commerciales urbaines, mars 2014⁶⁸

L'étude propose une analyse de l'emploi et du potentiel économique du secteur en concluant que la situation stratégique du site demeure un attrait pour plusieurs activités malgré la vétusté des immeubles industriels et une faible perspective de croissance.

1.7.4 Portrait et potentiel de transformation des activités économiques dans le secteur Turcot-Lachine-Est, octobre 2016⁶⁹

L'étude réalisée par le Centre local de développement porte sur le potentiel de développement commercial de l'arrondissement de Lachine. Elle indique que l'offre et la demande sont équilibrées, malgré les fuites commerciales observables pour certaines catégories.

1.8 Prochaines étapes

Selon le document d'information fourni par l'arrondissement et la Ville, les prochaines étapes de la démarche de planification du secteur Lachine-Est sont :

- élaboration du projet de PPU; études et analyses complémentaires. Été-automne 2019;
- présentation du projet de PPU au Comité Jacques-Viger. Automne 2019;
- consultation publique sur le projet de PPU. Début 2020;
- révision finale et adoption du PPU. Automne 2020⁷⁰.

⁶⁸ Analyse du mix commercial - Identification des opportunités commerciales urbaines, doc. 3.5

⁶⁹ Portrait et potentiel de transformation des activités économiques dans le Secteur Turcot-Lachine-Est, doc. 3.6

⁷⁰ Présentation de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de Lachine lors de la séance d'information du 24 février 2019, doc. 3.7, p. 22





2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Ce chapitre propose une synthèse des préoccupations, des attentes et des opinions exprimées par les participants.

2.1 L'accueil du projet

Soulignons d'entrée de jeu que le projet de requalification du secteur Lachine-Est a été accueilli favorablement par la très grande majorité des participants, aux différents moments de la démarche de consultation. Ainsi, les répondants au questionnaire en ligne concernant les milieux de vie se sont déclarés favorables ou très favorables (près de 80 %) à la proposition de conversion de Lachine-Est en secteur résidentiel. La consultation, en amont de l'élaboration du programme particulier d'urbanisme, a aussi été saluée par les participants.

Les thèmes les plus abordés tout au long de la consultation concernent les questions liées à l'aménagement (26 %), aux composantes d'un quartier complet (23 %) et à la mobilité (21 %). L'environnement et le patrimoine ont fait respectivement l'objet de 12 % et 11 % des interventions, tandis que la gouvernance était l'objet de 7 % des propos.

Pour les fins du présent rapport, les opinions et commentaires ont été regroupés en six thèmes : le patrimoine, la mobilité, le développement durable, les composantes du quartier, l'aménagement et la gouvernance.

2.2 Le patrimoine

L'enjeu du patrimoine a été abordé par un très grand nombre de participants⁷¹. La conservation et la mise en valeur des composantes naturelles, paysagères, immobilières et des artefacts de la période industrielle du site sont autant de considérations mises de l'avant afin de proposer un « *pont historique*⁷² » entre les différentes périodes de développement du secteur. Il s'agit, selon bon nombre des participants, de commémorer et d'interpréter un site historique et culturel, au « *fondement du Lachine contemporain*⁷³ », et de marquer ainsi « *l'appartenance de la*

⁷¹ Bâtir son quartier, doc. 7.21; Charles Grenier, doc. 7.8; Philippe Poissant, doc. 7.19; Frédérick T. Bastarache-Ouellette, doc. 7.65; Groupe des Aidants du Sud-Ouest, doc. 7.2; Groupe BC2, doc. 7.45; Héritage Montréal, doc. 6.5, p. 48; Angelo Bodo, doc. 6.2; Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Émard, doc. 7.33; Bernard Blanchet, doc. 6.2; Börkur Bergmann, doc. 7.52; Clément Coulet, Phélicia Gingras, Michel Khoury, Raphaele Hubert, doc. 7.30; Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14; Francis Lapierre, 7.49; Henri Chevalier, doc. 6.2; Jean-Éric Trudeau, doc. 7.27; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10; Jocelyn Parent, Annie Lacroix; Olivier Gagnon, doc. 7.4; Ron Rayside, doc. 7.22; Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.6; Joanna Avانيتis, doc. 7.50; Möbius4, doc. 7.15; Lauren Small, doc. 7.35; Louise Chênevert, doc. 7.65; GRAME, doc. 7.18; Sylvie Blanchet, Charlotte Florent-Léger, Marie-Line Loret, doc. 7.9; CRE-Montréal, doc. 7.16; Philippe Poissant, doc. 7.19; Simon Masella, doc. 7.54; Sonja Susnjar, doc. 7.64

⁷² Frédérick T. Bastarache-Ouellette, doc. 7.56, p. 5

⁷³ Frédérick T. Bastarache-Ouellette, doc. 7.56, p. 14

*communauté lachinoise à son patrimoine collectif*⁷⁴ ». Le représentant d'Héritage Montréal campe ainsi la perspective souhaitable en matière de patrimoine :

*« Ça peut être perçu comme un terrain vide à développer, pour des raisons économiques, privées, de profit ou d'intérêt social, ou tout ça. Nous, on y voit un lieu qui existe et à partir duquel on aimerait que le développement et la nouvelle vie soient inspirés [...]. C'est un patrimoine en soi, et ce n'est pas un patrimoine uniquement archéologique. C'est un patrimoine qui peut être vivant, et qui peut supporter des nouvelles fonctions, en autant qu'on le lise correctement*⁷⁵ ».

Selon Héritage Montréal, il convient d'abord de « reconnaître que cet endroit est un endroit exceptionnel⁷⁶ » avec une « personnalité propre qui devrait être respectée⁷⁷ ». Cette reconnaissance du caractère exceptionnel du secteur doit résulter d'un travail collectif. Il est ainsi suggéré que l'élaboration du programme particulier d'urbanisme bénéficierait de l'apport de la communauté lachinoise et des experts, dont le Conseil du patrimoine⁷⁸. L'organisme évoque de faire appel à un « principe de précaution⁷⁹ » avant d'envisager toute démolition. De plus, l'approche privilégiée doit éviter les pièges du façadisme.

2.2.1 Une approche globale de protection du patrimoine

De nombreux participants sont venus plaider pour l'intégration et la mise en valeur des différentes composantes patrimoniales du territoire industriel (cadre bâti, lotissement, infrastructures et vestiges) afin de préserver la « mémoire du monde⁸⁰ » et les qualités du lieu⁸¹. Bâtir son quartier souligne à ce sujet que la réutilisation de ces « lieux historiques et patrimoniaux viendrait confirmer leur appartenance au patrimoine collectif, maintenir la tradition de solidarité sociale et en redonner l'accès à la population en répondant aux besoins contemporains⁸² ».

Pour Héritage Montréal, la dimension patrimoniale du secteur n'est pas limitée au cadre bâti, aux installations et aux équipements (canal, ponts roulants, antennes ferroviaires, etc.). Selon cet organisme, le secteur se distingue des autres sections longeant le canal de Lachine par son aménagement général qui prend la forme d'un *campus industriel* : grandes installations

⁷⁴ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 9

⁷⁵ Dinu Bumbaru, doc. 6.5, p. 45

⁷⁶ Dinu Bumbaru, doc. 6.5, p. 53

⁷⁷ *Idem*

⁷⁸ Dinu Bumbaru, doc. 6.5, p. 50

⁷⁹ Dinu Bumbaru, doc. 6.5, p. 53

⁸⁰ Angelo Bodo, doc. 6.2, p. 27

⁸¹ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2; Mélanie St Marseille, doc. 8.1; Victoire Giguère, doc. 8.1; Angelo Bodo, doc. 6.2, p. 27; Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 36; Ron Rayside, doc. 7.22, p. 5; Frédérick T. Bastarache-Ouellette, doc. 7.56, p. 5; Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 7; Möbius4, doc. 7.15, p. 4; Claude Boulevraye de Passillé, doc. 8.4

⁸² Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 9 et Chloé Duval-Zack, doc. 6.5, p. 26

industrielles, vastes espaces ouverts consacrés à la manutention, à l'entreposage et au transport des marchandises, en lien direct avec les différentes infrastructures de transport⁸³. Selon un citoyen, le programme particulier serait « *l'unique opportunité pour Lachine d'être un modèle dans la protection et la mise en valeur du patrimoine industriel*⁸⁴ ».

Les possibilités offertes par la mise en valeur de ce patrimoine sont résumées de la manière suivante par une participante : « *La reprise des monuments du patrimoine industriel lachinois a donc une valeur économique, environnementale et sociale*⁸⁵ ». Les participants aux ateliers créatifs ajoutent, pour leur part, que l'intégration du patrimoine industriel au projet à l'étude est une opportunité de création d'emplois⁸⁶.

Les participants ont souligné les nombreuses possibilités de recyclage et de réutilisation pour les usages les plus divers : résidentiel, pôle technologique ou patrimonial communautaire, sportif, culturel, artistique, commercial, agricole⁸⁷ ou espaces publics⁸⁸, etc. Ceux-ci ont, par ailleurs, souligné l'importance d'une approche souple et permissive en matière de conversion et de réutilisation des composantes du complexe industriel. À ce sujet, le représentant de Développement Lachine Est Inc. souligne qu'une « *approche de la réutilisation adaptative permet d'imaginer des bâtiments modulables, dont l'usage pourra être modifié et l'aménagement repensé pour répondre à de nouveaux besoins communautaires*⁸⁹ ». Bâtir son quartier partage cette idée en suggérant que les usages qui sont aujourd'hui envisagés peuvent ne pas être définitifs et être appelés à évoluer⁹⁰.

2.2.2 Les composantes patrimoniales

Les composantes patrimoniales identifiées sont nombreuses. Il y a d'abord les ensembles industriels majeurs : le site de la Dominion Bridge, incluant Cintube et ses ponts roulants; la Stelfil; les ponts roulants de l'ancien complexe Allis-Chalmers Bullock; les restes de la Dominion Wire Rope and Cable, ainsi que les antennes ferroviaires. Sont aussi mentionnées les traces historiques plus anciennes, dont le canal des Sulpiciens et le boulevard Saint-Joseph. Ces nombreux éléments patrimoniaux font partie de l'ADN du secteur, résultant des efforts *des bâtisseurs*, par les générations antérieures de la communauté locale et de l'évolution des processus industriels⁹¹. Une citoyenne plaide pour l'occupation par de « *nouveaux usages*

⁸³ Dinu Bumbaru, doc. 6.5, p. 48

⁸⁴ Frédérick T. Bastarache-Ouellette, doc. 7.56, p. 5

⁸⁵ Möbius4, doc. 7.15, p. 4

⁸⁶ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 1

⁸⁷ Joé Morin, doc. 8.5

⁸⁸ Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 36

⁸⁹ Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 14

⁹⁰ Chloé Duval-Zack, doc. 6.5, p. 26

⁹¹ Möbius4, doc. 7.15, p. 3

*cohérents avec l'histoire des lieux*⁹² » et pour « *le développement d'un langage architectural qui soit respectueux de l'identité du quartier*⁹³ ». Cependant, pour plusieurs participants, la question patrimoniale demeure, à ce jour, insuffisamment documentée⁹⁴ et les modalités d'identification, de caractérisation, de protection et de mise en valeur des éléments patrimoniaux devraient être améliorées et simplifiées⁹⁵.

2.2.3 Les complexes industriels

C'est, sans conteste, le patrimoine industriel qui reçoit le plus grand nombre de commentaires. De l'avis de plusieurs intervenants⁹⁶, le secteur Lachine-Est constitue une composante importante du berceau de l'industrialisation et ses nombreuses composantes patrimoniales doivent faire l'objet d'une reconnaissance et être mises en valeur. Il s'agirait d'une nécessité accentuée par la disparition d'une grande partie du patrimoine industriel de l'arrondissement⁹⁷ et, sur le site même de Lachine-Est, par la démolition des ponts roulants de la Dominion Bridge et de l'ensemble industriel de l'ancienne usine Jenkins, et par « *le dépérissement, à vue d'œil, des immeubles de la Dominion Bridge*⁹⁸ ».

Les grands complexes industriels de la Jenkins et de Stelfil-Mittal étant presque disparus, ce sont les ensembles de la Dominion Bridge et d'Allis-Chalmers qui ont fait l'objet du plus grand nombre d'observations et d'opinions. Le vaste complexe industriel de la Dominion Bridge a mérité plusieurs commentaires, tant pour son importance historique générale que pour la présence des composantes considérées exceptionnelles⁹⁹. Le site se distinguerait, selon le représentant d'Héritage Montréal, par sa *participation au complexe industriel et historique de Montréal métropole*; il fait remarquer que certaines réalisations produites sur le site, dont la croix du Mont-Royal ou la « *pinte de lait* » sont devenues des images iconiques de Montréal, ce qui confère à l'ensemble industriel une *image de familiarité* pour la communauté montréalaise¹⁰⁰. Un intervenant propose ainsi de renforcer le statut du complexe dans les différents outils de l'appareil règlementaire¹⁰¹.

Parmi les composantes de la Dominion Bridge méritant d'être conservées et mises en valeur, les participants ont identifié le bâtiment administratif qui, selon un citoyen, est peut-être ce qui a

⁹² CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 6; Louise Lamothe, doc. 8.1

⁹³ CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 6; Louise Lamothe, doc. 8.1

⁹⁴ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 11

⁹⁵ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 17

⁹⁶ Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.6, p. 5; Benoit Mercier, doc. 8.1; Charles Grenier, doc. 7.8, p. 2; Joanna Avantis, doc. 7.50, p. 1; Henri Chevalier, doc. 6.2, p. 91

⁹⁷ Frédéric T. Bastarache-Ouellette, doc. 6.6, p. 56

⁹⁸ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 11; Frédéric T. Bastarache-Ouellette, doc. 7.56, p. 4

⁹⁹ Parcs Canada, doc. 7.35, p. 2

¹⁰⁰ Dinu Bumbaru, doc. 6.5, p. 46

¹⁰¹ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 17

« *le plus de valeur aux yeux des Lachinois, avec le plus de valeur symbolique pour les citoyens*¹⁰² ». Sont aussi mentionnés les ponts roulants¹⁰³ et les ateliers qui, en vertu de leurs caractéristiques architecturales, sont qualifiés de « *bijoux*¹⁰⁴ » par un participant. Un intervenant suggère de porter une attention particulière à la préservation des archives documentaires du bâtiment administratif. Les conditions d'entreposage sont, selon lui, « *une source de consternation*¹⁰⁵ » et il recommande que la Ville de Montréal prenne en charge l'entreposage de ce fonds documentaire.

Les participants ont formulé de nombreuses hypothèses de réutilisation du complexe et de ses composantes. Proposée par quelques intervenants, la vocation culturelle repose, pour une bonne part, sur l'idée de préserver l'esprit industriel du lieu. Ainsi, la représentante du CRE-Montréal veut perpétuer le caractère industriel du site par l'installation d'ateliers d'artistes spécialisés dans la métallurgie¹⁰⁶. Deux citoyens avancent d'implanter un « *centre d'arts et de Formation sur les métaux et leurs usages*¹⁰⁷ », alors qu'un groupe souhaite qu'on accorde une « *vocation artistique gardienne de l'héritage des lieux et ouverte sur les pratiques éco artistiques contemporaines*¹⁰⁸ ». Une suggestion similaire est ressortie des ateliers créatifs : les participants ont proposé d'y créer un musée¹⁰⁹.

Quelques propositions visent des composantes spécifiques. Ainsi, pour le bâtiment administratif de la Dominion Bridge, alors qu'un groupe d'étudiants recommande une vocation communautaire pouvant notamment abriter une épicerie avec une offre de produits alimentaires frais, « *abordables et locaux*¹¹⁰ », un deuxième groupe propose une vocation administrative destinée à l'ensemble de la nouvelle communauté¹¹¹. Pendant qu'une citoyenne propose que certains ateliers soient convertis en centre artistique¹¹², un participant suggère des usages multiples tels « *un centre communautaire, un gros marché*¹¹³ » ou « *un grand espace multifonctionnel*¹¹⁴. »

La réutilisation des halles a aussi fait l'objet de recommandations des intervenants, qui proposent un ensemble de fonctions publiques et communautaires, telles qu'un marché, un cinéma, des

¹⁰² Charles Grenier, doc. 6.4, p. 77

¹⁰³ CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 6; Charles Grenier, doc. 6.4, p. 77

¹⁰⁴ Bernard Blanchet, doc. 6.2, p. 70

¹⁰⁵ Philippe Poissant, doc. 7.19.1, p. 1

¹⁰⁶ Tania Gonzalez, doc. 6.3, p. 85

¹⁰⁷ Jocelyn Parent, Annie Lacroix, doc. 7.26, p. 10

¹⁰⁸ CAPTE, doc. 7.9, p. 2

¹⁰⁹ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2

¹¹⁰ Clément Coulet, Phélicia Gingras, Michel Khoury, Raphaele Hubert, doc. 7.30, p. 7

¹¹¹ Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Émard, doc. 7.33, p. 7

¹¹² Sylvie Blanchet, doc. 6.3, p. 18

¹¹³ Blaine August, doc. 8.6

¹¹⁴ Blaine August, doc. 8.6

écoles, etc.¹¹⁵. En somme, selon un citoyen, ces bâtiments offrent les nombreuses possibilités de conversion : résidentiel, commercial, institutionnel, industriel léger, etc.¹¹⁶. Finalement, les caractéristiques architecturales particulières de ces constructions amènent une participante à suggérer la possibilité de construire à même l'intérieur de ces structures, tout en préservant l'extérieur¹¹⁷.

En ce qui a trait au complexe d'Allis-Chalmers, dont la majeure partie de l'usine est encore intacte et active aujourd'hui¹¹⁸, il s'agit, selon un participant, du bâtiment « *le plus intégralement conservé et aussi [celui] qui exprime le mieux l'évolution architecturale d'une usine de son époque*¹¹⁹. » Il précise l'importance du bâtiment no. 4, dont le toit orné de ses lanterneaux est « *particulièrement évocateur des édifices industriels de sa génération. Il ne reste que peu d'exemples de ce type de toit le long du canal*¹²⁰ ». Selon lui, le site pourrait notamment abriter une fonction muséale et certains usages complémentaires.

Selon un autre intervenant, le site de la Stelfil, malgré la disparition de la plupart de ses composantes, abrite toujours un des bâtiments les plus anciens du quartier, sa valeur patrimoniale étant reconnue dans une étude menée par Parcs Canada¹²¹. Cette ancienne tréfilerie pourrait, selon le représentant de Développement Lachine Est Inc., être destinée à un usage commercial¹²². Un citoyen souligne, par ailleurs, que la partie est du complexe, ancien domaine de la Dominion Wire Rope, est un ensemble fort intéressant sur le plan architectural offrant « *un potentiel de recyclage indéniable (bureaux, ateliers ou autres)*¹²³ ».

Les ponts roulants ont aussi suscité de nombreux commentaires, tant pour leur importance symbolique que pour la diversité de possibilités de réutilisation. Ces imposantes infrastructures sont, aux dires du représentant de Développement Lachine Est Inc., « *parmi les exemples le plus concrets de ce passé industriel qui constitue la mémoire et le génie du lieu*¹²⁴ ». Selon Héritage Montréal, ces ouvrages composent « *la signature iconique des lieux*¹²⁵. » Ces ouvrages, qualifiés de « *structures patrimoniales*¹²⁶ » par une participante, peuvent, selon plusieurs, être préservés et mis en valeur soit par leur conversion en serre¹²⁷, en installations pour production

¹¹⁵ Blaine August, doc. 8.3; Börkur Bergman, doc. 6.2, p. 39

¹¹⁶ Frédérick T. Bastarache-Ouellette, doc. 6.6, p. 63

¹¹⁷ Kim Gallup, doc. 6.2, p. 78

¹¹⁸ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 15

¹¹⁹ Philippe Poissant, doc. 7.19.1, p. 1

¹²⁰ Philippe Poissant, doc. 7.19.1, p. 1

¹²¹ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 14

¹²² Didier Heckel, doc. 6.3, p. 66

¹²³ Philippe Poissant, doc. 7.19.1, p. 1

¹²⁴ Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 30

¹²⁵ Dinu Bumbaru, doc. 6.5, p. 46

¹²⁶ Flavie Lavigne, doc. 8.3

¹²⁷ Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 8

cinématographique¹²⁸, comme support pour des murs verts servant à l'irrigation des espaces verts¹²⁹, ou encore comme infrastructures servant à la gestion des sols¹³⁰. Enfin, certains intervenants proposent de les intégrer comme élément décoratif en mémoire du lieu ou encore comme composante principale « *d'un parc angulaire partant des ponts roulants situés sur le terrain de la Dominion Bridge, plus précisément ceux aux abords de la rue Saint-Louis, longeant le boulevard Saint-Joseph*¹³¹ ».

2.2.4 La profondeur historique du secteur Lachine-Est

Une démarche archéologique rigoureuse pourrait, selon plusieurs participants, contribuer significativement à mettre en valeur la richesse historique et patrimoniale du secteur. Il en est ainsi du canal des Sulpiciens, premier ouvrage de canalisation en Amérique du Nord, dont la mise en valeur de son empreinte est « *primordiale*¹³² ». Rappelant le rôle du canal des Sulpiciens dans la configuration générale du site, un citoyen souligne que le secteur Lachine-Est est « *le seul endroit à Montréal où la portion du canal qui fut réalisée est demeurée visible aussi longtemps et le seul endroit où il peut être mis en valeur in situ*¹³³ ». Enfin, prenant appui sur un avis formulé conjointement par le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger, un intervenant insiste sur la nécessité de poursuivre l'évaluation de cet ouvrage¹³⁴.

Aussi, les études archéologiques pourraient permettre, selon un citoyen, de déceler des traces de la préhistoire du secteur Lachine-Est où l'occupation des berges du fleuve et de la petite rivière Saint-Pierre date de quelque 8 000 années¹³⁵. À cet égard, il suggère que les recherches archéologiques portent une attention particulière aux parties les moins perturbées par les interventions humaines. Finalement, les recherches archéologiques ne sauraient négliger la présence des membres des Premières Nations¹³⁶.

La mise en valeur du boulevard Saint-Joseph à titre de tracé fondateur d'intérêt patrimonial exceptionnel est mise de l'avant par quelques participants¹³⁷, qui rappellent ainsi l'importance de cette artère :

« [...] *le boulevard Saint-Joseph abrite non seulement l'ensemble des usines que nous avons répertorié précédemment, mais également un grand nombre de bâtiments d'intérêt*

¹²⁸ Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 8

¹²⁹ Femke Bergsma, doc. 8.6

¹³⁰ Börkur Bergmann, doc. 7.52, p. 9

¹³¹ Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Émard, doc. 7.33, p. 13

¹³² Charles Grenier, doc. 7.8, p. 16

¹³³ Philippe Poissant, doc. 7.19.1, p. 1

¹³⁴ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 16

¹³⁵ Philippe Poissant, doc. 7.19.1, p. 2; Balade de la Rivière st Pierre River Ride, doc. 7.65

¹³⁶ CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 7

¹³⁷ Philippe Poissant, doc. 7.19.1, p. 1; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 9

patrimonial dans le Vieux-Lachine. Traversant l'ensemble du secteur de Lachine-Est, ce boulevard doit être conservé et mis en valeur dans le cadre d'une réflexion globale selon la Ville de Montréal¹³⁸. »

2.3 Mobilité

La mobilité est vue par la majorité des participants comme étant « *le principal enjeu¹³⁹* » pour le développement du secteur. Ainsi, des intervenants demandent l'élaboration d'un « *plan local de déplacement¹⁴⁰* » pour Lachine-Est, intégré au plan de transport de la région métropolitaine¹⁴¹. Selon le Groupe des aidants du Sud-Ouest, « *le transport doit se déployer non seulement dans le secteur, mais, évidemment, vers tout Lachine, vers LaSalle, vers toutes les autres villes de Montréal qui sont limitrophes et aussi vers le centre urbain¹⁴²* ». Enfin, comme le traduit une citoyenne, « *l'idée c'est de ne plus être en dehors de la ville¹⁴³* ».

Selon les répondants au questionnaire en ligne, la principale raison de leurs déplacements est le *travail*, avec 60,6 % des réponses. Ensuite, à égalité - aux alentours de 10 % - viennent les *études* et les *achats*, alors que le *loisir* représente 8,9 % des raisons de déplacement. Au chapitre de la destination, 23,6 % des déplacements se font à l'intérieur de l'arrondissement de Lachine, tandis que plus de 40 % des répondants vont vers d'autres endroits sur le territoire de la Ville de Montréal. De plus, les déplacements sur l'île de Montréal ne sont pas négligeables, car ils représentent 18,6 % du total de réponses¹⁴⁴.

Pour répondre à ces besoins, un grand nombre de participants s'accorde pour dire qu'il est impératif de privilégier la mobilité active et les transports en commun plutôt que l'automobile individuelle¹⁴⁵.

2.3.1 Mobilité active

Des intervenants soulèvent la nécessité de consacrer une plus grande place au transport actif¹⁴⁶ dans le développement du nouveau quartier. Ils demandent que les circuits cyclables et

¹³⁸ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 16

¹³⁹ Henri Chevalier, doc. 6.2, p. 95

¹⁴⁰ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 9

¹⁴¹ Didier Heckel, doc. 6.3, p. 59

¹⁴² Luc Chulac, doc. 6.6, p. 14

¹⁴³ Justine Boquet, doc. 8.2

¹⁴⁴ Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4

¹⁴⁵ Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1 et 2; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2; Catherine Dugas, doc. 8.2; Lysane SM, doc. 8.2; Mélanie Le Berre et Jonathan Théoret, doc. 6.2, p. 15; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 12; Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58, p. 13-14; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 3; Maryse Belanger, doc. 8.2; CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.28, p. 7; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 11

¹⁴⁶ Lysane SM, doc. 8.2; Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58, p. 13-14; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 3; Maryse Belanger, doc. 8.2; CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.28, p. 7; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 11

piétonniers déjà existants soient consolidés et, dans un deuxième temps, étendus à l'ensemble des quartiers environnants¹⁴⁷.

Quelques groupes et participants¹⁴⁸, à l'instar du GRAME, déplorent que les trottoirs du secteur Lachine-Est « *sont parfois encombrés, pas toujours très larges, et se situent par endroits au cœur d'environnements hostiles à [la marche]*¹⁴⁹ ». Quelques intervenants ont proposé « *d'aménager des rues partagées et des rues piétonnes*¹⁵⁰ », ou la création de « *trottoirs-boulevards arborisés reliant les quartiers*¹⁵¹ ». À cet égard, Développement Lachine Est Inc. suggère « *d'imaginer un milieu de vie sur le principe du Pedestrian Oriented Development (POD), où la majorité des déplacements peuvent se faire à pied*¹⁵² ». Ce à quoi fait écho l'opinion de deux autres citoyens qui demandent que le secteur se caractérise par un excellent « *indice de marchabilité*¹⁵³ ». De nombreux citoyens ont également rappelé l'importance de promouvoir l'accessibilité universelle sur l'ensemble du secteur¹⁵⁴.

La sécurité et le confort sont aussi des préoccupations majeures pour bon nombre d'intervenants¹⁵⁵. Dans cette optique, l'aménagement des trottoirs - faciles d'entretien et sans encombrement¹⁵⁶, bien éclairés et pourvus d'un mobilier urbain de qualité - doit prévoir des saillies aux intersections, particulièrement sur les artères les plus fréquentées et aux abords des équipements publics¹⁵⁷.

À l'instar des trottoirs, les pistes cyclables de Lachine souffrent de discontinuités, tant à l'intérieur du secteur que vers les quartiers voisins¹⁵⁸. Des demandes sont faites pour que les pistes existantes soient reliées et que de nouveaux tracés et circuits soient mis en place afin de créer un véritable réseau cyclable¹⁵⁹. Plus spécifiquement, on demande le prolongement de la piste

¹⁴⁷ CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 12; Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58, p. 14; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 12; Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 6; Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 35; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 3

¹⁴⁸ Angelo Bodo, doc. 6.2, p. 28; CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 4; Nadia Carrière, doc. 8.2

¹⁴⁹ GRAME, doc. 7.18, p. 21

¹⁵⁰ Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 3

¹⁵¹ Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1

¹⁵² Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 22

¹⁵³ Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 4; Jean-Éric Trudeau, doc. 7.27, p. 5

¹⁵⁴ Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1; Jean-Éric Trudeau, doc. 7.27, p. 5; Nadia Carrière, doc. 8.2; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 11; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 2; CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.28, p. 5; Luc Chulac, doc. 6.6, p. 14

¹⁵⁵ Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 3; Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58, p. 14 et 18; GRAME, doc. 7.18, p. 29; Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 4; Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys, doc. 7.3, p. 4; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 3; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 24 et 25

¹⁵⁶ Jocelyn Parent, Annie Lacroix, doc. 7.26, p. 9; Jean-Éric Trudeau, doc. 7.27, p. 5; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 26

¹⁵⁷ Direction de santé publique de Montréal, doc. 6.5, p. 16; Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 6 et 8; Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.6, p. 4; Michèle Fournier, doc. 7.46, p. 1

¹⁵⁸ GRAME, doc. 7.18, p. 21

¹⁵⁹ Clément Coulet, Phélicia Gingras, Michel Houry, Raphaele Hubert, doc. 7.30, p. 10; Chloé Duval-Zack, doc. 6.5, p. 16; Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 4; CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.28, p. 7; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2; Atelier créatif

cyclable de l'Avenue Victoria, l'implantation d'une voie réservée aux piétons et aux cyclistes le long du canal de Lachine¹⁶⁰ et un lien cyclable sécuritaire entre le secteur et le quartier Saint-Pierre¹⁶¹.

Plusieurs organismes et citoyens ont également mentionné la création de liens supplémentaires vers l'arrondissement de LaSalle. Ces liens prendraient notamment la forme d'une ou deux passerelles traversant le canal de Lachine. La plupart des intervenants s'accordent pour dire que ces passerelles devraient être réservées exclusivement aux piétons et aux cyclistes¹⁶². Elles permettraient de connecter les pistes cyclables des deux côtés du canal et offriraient un accès plus sécuritaire à la gare du Canal¹⁶³.

D'autres participants préconisent des mesures pour encourager l'utilisation du vélo durant toute l'année, notamment par le développement des infrastructures pour accueillir les cyclistes et des abris couverts pour les vélos¹⁶⁴. L'implantation de stations de vélos en libre-service sur l'ensemble du secteur est également un élément important pour plusieurs participants¹⁶⁵, l'une de ces stations de vélo-partage devant être localisée prioritairement près de la gare du Canal¹⁶⁶. Des groupes proposent des mesures concernant l'imposition d'une « *norme minimale d'installation de places de stationnement pour les vélos par appartement et par unité de surface commerciale*¹⁶⁷ ».

2.3.2 Transport collectif

Plusieurs citoyens déplorent la faible fréquence des autobus qui desservent le secteur et les embouteillages, ce qui rend les trajets très longs, notamment vers le centre-ville¹⁶⁸. Comme

du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 3; Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys, doc. 7.3, p. 4

¹⁶⁰ Pascal Longhi, doc. 7.41, p. 1; Guillaume Lambert, doc. 8.3; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 3; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 29

¹⁶¹ Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 7; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 3; Julien Surprenant-Legault, doc. 8.2; Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.6, p. 5; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4

¹⁶² Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2 et 3; Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Émard, doc. 7.33, p. 11; Clément Coulet, Phélicia Gingras, Michel Khoury, Raphaela Hubert, doc. 7.30, p. 5; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 3; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2 et 3; Charlotte Boulanger, doc. 8.2; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 30

¹⁶³ Guillaume Lambert, doc. 8.3; Jocelyn Parent, Annie Lacroix, doc. 7.26, p. 11

¹⁶⁴ Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 22; Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 4; Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 4; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1 et 2; Börkur Bergmann, doc. 7.52, p. 12; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 31

¹⁶⁵ Angelo Bodo, doc. 6.2, p. 27; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2; GRAME, doc. 7.18, p. 31; Victoire Giguère, doc. 8.3; Maryse Belanger, doc. 8.2; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 3; Maryse Belanger, doc. 8.2

¹⁶⁶ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2

¹⁶⁷ CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.28, p. 7; Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Émard, doc. 7.33, p. 12;

¹⁶⁸ GRAME, doc. 7.18, p. 18; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1; Justine Boquet, doc. 8.2; Nadia Carrière, doc. 8.2; Karine Poirier, doc. 8.2; Josée Sweeney, doc. 8.2; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4

alternative, une citoyenne propose l'aménagement d'une gare de bus centrale et la création d'une ligne de bus express « *allant directement au centre-ville*¹⁶⁹ ». D'autres participants demandent de bonifier le service de la ligne 496 Express Victoria qui mène à la station de métro Lionel-Groulx en créant une voie réservée sur tout son trajet¹⁷⁰. Enfin, des répondants au questionnaire en ligne suggèrent l'ajout de nouveaux arrêts d'autobus, notamment sur le boulevard Saint-Joseph, entre l'avenue George-V et la 6^e avenue.

Les voies réservées au transport public sont des priorités pour quelques citoyens qui réclament la mise en place d'un Service Rapide par Bus (SRB) comme moyen de transport structurant reliant Lachine aux arrondissements proches¹⁷¹. Un citoyen est d'avis contraire et ne recommande pas « *d'investir dans un SRB pour Lachine*¹⁷² », en écho aux propos d'un autre qui affirme que dans un tel système les « *autobus se nuisent constamment*¹⁷³ ».

Appuyé par plusieurs autres intervenants¹⁷⁴, le GRAME souhaite le développement d'un « *lien ferroviaire structurant permettant de relier Lachine au centre-ville de Montréal*¹⁷⁵ ». Pour la majorité des participants, ce lien ferroviaire prendrait la forme d'un tramway¹⁷⁶, alors que d'autres privilégieraient plutôt le métro¹⁷⁷, soit par le prolongement de la ligne verte¹⁷⁸, soit par l'implantation de l'éventuelle ligne rose¹⁷⁹. Jean-François Racine préconise ainsi que la section hors terre de la ligne rose soit desservie par un train léger, même si « *des études devront être faites pour s'assurer de la viabilité à longueur d'année*¹⁸⁰ ».

Quelques citoyens proposent encore d'utiliser le canal comme voie de transport au moyen de la mise en place d'une navette fluviale reliant l'arrondissement au centre-ville¹⁸¹. Finalement, concernant la mobilité à l'intérieur du quartier, bon nombre d'intervenants proposent

¹⁶⁹ Justine Boquet, doc. 8.2

¹⁷⁰ Maryse Belanger, doc. 8.2; Catherine Dugas, doc. 8.2; Julien Surprenant-Legault, doc. 8.2; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 33

¹⁷¹ Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1; Elizabeth Verge, doc. 7.31, p. 1; Bernard Blanchet, doc. 6.2, p. 66; Louise Auclair, doc. 7.24, p. 1; Marc Daoust, doc. 6.2, p. 24; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 34

¹⁷² Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 4

¹⁷³ Transparence, doc. 7.5, p. 11

¹⁷⁴ Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1; Collectif APIE, doc. 7.34, p. 4; Mélanie St Marseille, doc. 8.2

¹⁷⁵ GRAME, doc. 7.18, p. 25

¹⁷⁶ Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Énard, doc. 7.33, p. 11; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1; Charles Grenier, doc. 7.8, p. 1; Clément Coulet, Phélicia Gingras, Michel Khoury, Raphaele Hubert, doc. 7.30, p. 10; Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 5; Luc Gagnon, doc. 6.3, p. 46; Karine Poirier, doc. 8.2; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2

¹⁷⁷ Bruno Langevin, doc. 8.3; François Hinton, doc. 8.2; Josée Sweeney, doc. 8.2

¹⁷⁸ Justine Boquet, doc. 8.2

¹⁷⁹ Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 4; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2; Jean-François Racine, doc. 7.17, p. 2

¹⁸⁰ Jean-François Racine, doc. 7.17, p. 2 et 3

¹⁸¹ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 2; Pascal Longhi, doc. 7.41, p. 1; Blaine August, doc. 8.6

l'implantation d'un service de navette, préférablement électrique, pour desservir la gare et relier les différents points du secteur et de l'arrondissement de Lachine¹⁸².

La gare du Canal mérite, par ailleurs, une attention particulière. Le Comité de transport de Lachine constate que « *les services actuels de trains de banlieue et de lignes express d'autobus offrent un faible nombre de passages, une accessibilité limitée et ne sont absolument pas adéquats et suffisants pour assurer une mobilité durable*¹⁸³ ». Plusieurs citoyens partagent cet avis et demandent en conséquence une augmentation de la fréquence des trains de banlieue¹⁸⁴ et l'harmonisation des lignes d'autobus avec l'horaire des trains¹⁸⁵. En raison de son caractère temporaire, l'aménagement de la gare est « *rudimentaire, ne permettant pas une accessibilité universelle*¹⁸⁶ ». Ainsi, un nombre important d'intervenants souhaite que la gare du Canal soit aménagée de manière à devenir permanente et universellement accessible¹⁸⁷.

2.3.3 Transport automobile

Bon nombre de participants constatent de grandes difficultés actuelles de circulation et d'accès au secteur¹⁸⁸, notamment aux abords de l'échangeur Saint-Pierre, à l'est, et au niveau du chemin du Musée, à l'ouest. En effet, une grande quantité de véhicules transitant à Lachine-Est en provenance de l'autoroute 20 utilisent le secteur comme une voie de contournement du trafic ou pour accéder à l'arrondissement de LaSalle¹⁸⁹. Ainsi, certains intervenants ont émis des inquiétudes quant à la quantité de voitures que le secteur pourrait recevoir au terme de son développement¹⁹⁰. À cet effet, une citoyenne suggère une étude d'impact de la circulation pour mieux en mesurer les effets, prenant en compte les territoires de la Rive-Sud et de l'Ouest-de-l'Île jusqu'au centre-ville de Montréal¹⁹¹.

¹⁸² Nadia Carrière, doc. 8.2; Josée Sweeney, doc. 8.2; Angelo Bodo, doc. 6.2, p. 27; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 3; GRAME, doc. 7.18, p. 33; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 28

¹⁸³ Comité de transport de Lachine, doc. 7.11, p. 1

¹⁸⁴ Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1; Karine Poirier, doc. 8.2; Lyne Dubois, doc. 8.2

¹⁸⁵ Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 5; Lyne Dubois, doc. 8.2; Catherine Dugas, doc. 8.2

¹⁸⁶ Sonja Susnjar, doc. 7.64, p. 3

¹⁸⁷ Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 16; CDGU Ingénierie Urbaine, doc. 7.37, p. 7; Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 5; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1; Jocelyn Parent, Annie Lacroix, doc. 7.26, p. 12

¹⁸⁸ Maryse Belanger, doc. 8.2; Sonja Susnjar, doc. 7.64, p. 2; Louise Auclair, doc. 7.24, p. 1; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 11 et 22

¹⁸⁹ Sonja Susnjar, doc. 7.64, p. 2; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 2; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 1; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 2; François Lévesque, doc. 8.2

¹⁹⁰ Lysane SM, doc. 8.2; Josée Sweeney, doc. 8.2; Sonja Susnjar, doc. 7.64, p. 2; François Lévesque, doc. 8.2; Chris Latchem, doc. 7.20, p. 2; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 11

¹⁹¹ Sonja Susnjar, doc. 7.64, p. 4

Les intervenants estiment ainsi qu'il est essentiel de prendre des mesures pour limiter l'usage de la voiture et réduire la circulation d'automobiles à l'intérieur du secteur¹⁹². À l'instar de plusieurs participants qui demandent des mesures d'apaisement de la circulation¹⁹³, la Direction de santé publique de Montréal plaide pour l'implantation des « *aménagements sécuritaires*¹⁹⁴ » comme des saillies végétalisées à l'angle des rues et des carrefours giratoires¹⁹⁵.

De l'avis de la majorité des participants, les places de stationnement en surface doivent également être fortement limitées¹⁹⁶, certains suggérant même de les éliminer complètement sur l'ensemble du secteur¹⁹⁷. Les répondants au questionnaire en ligne, quant à eux, souhaitent que les places de stationnement soient distribuées de manière assez homogène sur l'ensemble du secteur¹⁹⁸. Nombreux sont ceux qui suggèrent la construction de stationnements souterrains¹⁹⁹, alors que d'autres sont plutôt favorables à la création de stationnements incitatifs aux extrémités du secteur²⁰⁰, notamment à côté de la gare du Canal²⁰¹. Des participants²⁰² suggèrent qu'un nombre minimal de places de stationnement soit réservé « *aux catégories suivantes : urgence, livraison, taxi, autopartage et recharges électriques*²⁰³ »; ces deux dernières catégories étant considérées comme prioritaires²⁰⁴.

Plusieurs participants recommandent également la modification des exigences relatives au nombre d'unités de stationnement par logement. À l'instar d'autres participants²⁰⁵, un citoyen propose « *d'ajuster, voire éliminer les normes minimales de stationnement pour tous les types d'usages et adopter des normes maximales*²⁰⁶ ». Dans le même ordre d'idées, il préconise de

¹⁹² Benoit Mercier, doc. 8.1; Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 5; Josée Sweeney, doc. 8.2; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 2; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 3; Charles Grenier, doc. 7.8, p. 1; Pascal Longhi, doc. 7.41, p. 1; Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58, p. 14

¹⁹³ Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58, p. 14; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1 et 2; GRAME, doc. 7.18, p. 29; Julien Surprenant-Legault, doc. 8.2

¹⁹⁴ Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58, p. 14

¹⁹⁵ Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 2; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 3

¹⁹⁶ Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 2; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 3; Aldo Construction Inc., doc. 7.45, p. 2; Collectif APIE, doc. 7.34, p. 4; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 1

¹⁹⁷ GRAME, doc. 7.18, p. 31; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2; CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 13

¹⁹⁸ Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 21

¹⁹⁹ Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 2; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 3; Börkur Bergmann, doc. 7.52, p.12; Aldo Construction Inc., doc. 7.45, p. 2; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2; Jocelyn Parent, Annie Lacroix, doc. 7.26, p. 8

²⁰⁰ Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 2; Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 5; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2

²⁰¹ Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1 et 2; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 27

²⁰² Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 4; Charles Grenier, doc. 7.8, p. 9; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2; Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 5

²⁰³ Jocelyn Parent, Annie Lacroix, doc. 7.26, p. 8

²⁰⁴ Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2; Collectif APIE, doc. 7.34, p. 4; GRAME, doc. 7.18, p. 31; Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Émard, doc. 7.33, p. 5; Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 6; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1 et 2; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 3; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 27

²⁰⁵ Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 4; GRAME, doc. 7.18, p. 31; Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 5

²⁰⁶ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 9

« séparer la location d'un logement de son stationnement pour les projets de logements sociaux et abordables et réduire, voire éliminer les normes minimales pour ce type de projet²⁰⁷ ».

2.4 Développement durable et résilience

La question environnementale constitue une préoccupation majeure pour grand nombre de participants. Plusieurs intervenants, dont Bâtir son quartier, réclament l'adoption d'une « *approche durable*²⁰⁸ » lors de la planification du nouveau quartier. Coalition Climat Montréal insiste sur le fait qu'il y a « *urgence climatique*²⁰⁹ » et que les actions entreprises actuellement dans la lutte aux changements climatiques ne sont pas à la hauteur des défis. Ce à quoi fait écho la position des participants aux ateliers créatifs qui demandent de « *prévoir des stratégies de résilience et de mitigation aux changements climatiques*²¹⁰ ».

Alors qu'un participant présente le concept de « *gouvernance climatique urbaine*²¹¹ », un autre exprime la même idée en soulignant l'importance de « *faire partie de la mise en œuvre, localement et à l'échelle d'un projet d'aménagement, des réponses pour faire face au défi écologique planétaire. Soit l'application en urbanisme du "penser global, agir local"*²¹² ».

Le CRE-Montréal présente un principe de *résilience urbaine* référant ainsi à « *la capacité des communautés au sein d'une ville de résister, s'adapter et se développer quel que soit le type de stress chronique et les chocs aigus qu'ils subissent*²¹³ ». Dans cette perspective, quelques participants ont souligné le rôle des municipalités, à titre de leader, dans le développement de nouvelles connaissances, l'élaboration d'outils d'évaluation climatique et dans l'encadrement des acteurs du développement immobilier²¹⁴.

Une telle approche axée sur le développement durable ne se limite pas aux seules considérations strictement environnementales, comme les îlots de chaleur, la canopée ou la gestion des eaux; elle doit être plus englobante²¹⁵. Coalition Climat Montréal résume ainsi le caractère global de l'approche :

« Différentes mesures précieuses ont été établies pour diminuer nos émissions et qui pourraient être utilisées dans les écoquartiers pour une réduction massive de nos émissions de GES: aménagement quartier TOD, bâtiment durable et net-zéro incluant

²⁰⁷ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 9

²⁰⁸ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 11

²⁰⁹ Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 1

²¹⁰ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2

²¹¹ Joseph El-Khoury, doc. 7.55, p. 1

²¹² Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 1

²¹³ CRE-Montréal, doc. 6.3, p. 76

²¹⁴ Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 4; Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 3

²¹⁵ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 12

*géothermie communautaire, mobilité durable & transport collectif, nouvelles industries en lien avec le développement durable, verdissement des espaces collectifs et toitures vertes, équité sociale et mixité, etc.*²¹⁶ ».

La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) ainsi que la carboneutralité du quartier à venir constituent des priorités pour un nombre important d'intervenants²¹⁷. Ainsi, Bâtir son quartier demande que l'ensemble du secteur à développer fasse « *l'objet d'une évaluation en termes de réduction des GES*²¹⁸ » afin de mesurer sa contribution aux objectifs du PACC (Plan d'action 2013-2020 sur les changements climatiques).

Les intervenants ont élaboré de nombreuses suggestions concernant le verdissement du secteur, tant par l'implantation de parcs et espaces verts, que par la plantation d'arbres sur l'ensemble du territoire. Ces mesures serviraient également à préserver et à favoriser la biodiversité locale. La gestion de l'eau et des sols, ainsi que le recyclage, font également partie des préoccupations exprimées par les divers intervenants.

Des organismes et des citoyens utilisent souvent des labels ou des normes pour identifier le quartier qu'ils souhaiteraient voir apparaître à Lachine-Est : tandis que le concept d'écoquartier est le modèle le plus souvent évoqué par les participants²¹⁹, d'autres proposent l'application des paramètres LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) sur l'ensemble du quartier²²⁰. Tous s'accordent cependant pour dire que l'aménagement du nouveau quartier doit respecter les plus hauts standards en termes d'innovation et de développement durable et devenir un modèle avant-gardiste et exemplaire de ce type de quartier²²¹. Cela se traduit, entre autres, par l'utilisation des énergies renouvelables, la priorisation aux transports actifs et collectifs, la promotion de la mixité sociale et d'usages, l'implantation de toits verts et blancs, et « *l'aménagement d'infrastructures brunes, vertes et bleues à la planification territoriale*²²² ».

Le redéveloppement du secteur nécessite donc une approche globale qui puisse allier le mode d'aménagement et les questions environnementales aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle²²³. Il s'agit ainsi de concevoir un quartier où est privilégiée la mise en commun des

²¹⁶ Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 4

²¹⁷ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 3; Charles Grenier, doc. 6.4, p. 69; Joseph El-Khoury, doc. 7.55, p. 6; Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 1

²¹⁸ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 12

²¹⁹ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 3; Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 3; Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 1; Francis Lapierre, doc. 6.3, p. 103; Trainsparence, doc. 7.5, p. 8; Philippe Poissant, doc. 6.6, p. 32; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 4; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 11

²²⁰ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 11; Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Émard, doc. 7.33, p. 15

²²¹ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 11-13; Charles Grenier, doc. 7.8, p. 3; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 4

²²² CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 9

²²³ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 1

espaces et des ressources²²⁴. Nombreuses ont été les mesures exemplaires mentionnées dont : triple bilan, test climat, « *One Planet Living* », Système d'évaluation en développement durable (SEDD) de Brossard, Manuel d'urbanisme durable de Terrebonne et Programme de compensation des GES de la Ville de Laval²²⁵.

2.4.1 Canopée

Quelques participants ont souligné l'importance de « *maximiser la présence d'arbres*²²⁶ » dans le secteur, notamment afin d'atteindre les objectifs du Plan d'action canopée de la Ville de Montréal pour Lachine²²⁷. Le GRAME établit des objectifs plus précis, comme l'exigence d'une « *canopée de 40 % pour les stationnements de 20 cases et plus*²²⁸ » et la « *plantation d'arbres le long d'un axe clé : le boulevard Saint-Joseph*²²⁹ ». Ses représentants demandent également de « *diversifier le choix des essences en visant une représentation maximale de 10 % par espèce et de 20 % par genre*²³⁰ ». Un répondant aux questionnaires en ligne a, pour sa part, plaidé pour des « *marges de recul adéquates des immeubles*²³¹ » en vue de laisser assez de place aux espaces verts et aux arbres de grand déploiement.

La question des espaces publics est aussi généralement associée au verdissement et à l'amélioration de la canopée urbaine. La Direction de santé publique de Montréal propose que l'aménagement des espaces, tant publics que privés (espaces commerciaux, toits, etc.), accorde une place importante à la végétalisation et, par conséquent, à la préservation et à l'amélioration de la biodiversité²³².

2.4.2 Biodiversité

La question de la biodiversité est abordée par un certain nombre d'intervenants. Dans une perspective de préservation, la Société d'histoire naturelle de la vallée du Saint-Laurent suggère « *d'encadrer et limiter les aménagements paysagers dénués de caractéristiques naturelles*²³³ ». Pour cela, le CRE-Montréal soutient qu'il faut « *conserver certaines zones en friche et les valoriser comme composantes d'une trame verte plus vaste*²³⁴ ». C'est le cas également de Parcs Canada, pour qui « *la partie du lieu historique adjacent au secteur de Lachine-Est, non aménagée*

²²⁴ Philippe Poissant, doc. 6.6, p. 32

²²⁵ Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 4; Mathieu Corriveau, doc. 6.6, p. 40; Didier Heckel, doc. 6.3, p. 62; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 3; Mélanie Le Berre et Jonathan Théoret, doc. 7.18, p. 35

²²⁶ Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 8

²²⁷ CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.28, p. 9; GRAME, doc. 7.18, p. 54

²²⁸ GRAME, doc. 7.18, p. 55

²²⁹ GRAME, doc. 7.18, p. 58

²³⁰ GRAME, doc. 7.18, p. 57

²³¹ Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 11

²³² Direction de santé publique de Montréal, doc. 6.5, p. 17

²³³ Société d'histoire naturelle de la vallée du Saint-Laurent, doc. 7.29, p. 6

²³⁴ CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 10

actuellement, possède un couvert végétal qui est devenu, au fil des années, un écosystème [...]. Le maintien de cet écosystème en milieu urbain serait un atout important à préserver et à mettre en valeur²³⁵ ».

Dans ce même ordre d'idées, la Société d'histoire naturelle de la vallée du Saint-Laurent rappelle que « *les abords du canal Lachine constituent des habitats d'intérêt pour une population de la couleuvre brune [qui] est inscrite sur la Liste des espèces susceptibles d'être désignées menacées ou vulnérables depuis 1992²³⁶* ». Cet organisme propose alors de collaborer avec Parcs Canada pour le maintien de ces habitats naturels le long du canal « *afin de permettre les mouvements et la pérennité de la population [de couleuvres brunes]²³⁷* » qui doit aussi faire l'objet d'un inventaire et d'un suivi. Ce à quoi fait écho la position de Bâtir son quartier qui souhaite « *des aménagements qui profitent au plus grand nombre dans le respect de la biodiversité [...] et constitue très certainement des habitats particulièrement intéressants pour une multitude d'animaux²³⁸* ».

2.4.3 Gestion de l'eau

Un grand nombre de participants rappelle l'existence actuelle d'un système d'égout de type unitaire, dans lequel les eaux usées et les eaux de pluie sont mélangées; ils soulèvent la nécessité de son remplacement par un système séparatif²³⁹ pour permettre un traitement plus adéquat des eaux usées et la récupération d'une part importante des eaux pluviales²⁴⁰.

La gestion durable des eaux pluviales a mérité une attention particulière de plusieurs intervenants²⁴¹. Imagine Lachine-Est a souligné l'importance « *d'assurer la gestion des eaux de ruissellement sur place, par infiltration et rétention²⁴²* ». Cela serait primordial, selon le GRAME, pour « *prévenir tout risque de surverse lors des épisodes de fortes pluies²⁴³* », et cela permettrait également de mitiger les inondations²⁴⁴. Pour ce faire, les participants proposent notamment comme mesures : le maintien de « *la perméabilité du sol sur les lots privés²⁴⁵* »; l'orientation de

²³⁵ Parcs Canada, doc. 7.35, p. 2

²³⁶ Société d'histoire naturelle de la vallée du Saint-Laurent, doc. 7.29, p. 4

²³⁷ Société d'histoire naturelle de la vallée du Saint-Laurent, doc. 7.29, p. 6

²³⁸ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 9

²³⁹ Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Émard, doc. 7.33, p. 18; Chris Latchem, doc. 7.20, p. 3; CDGU Ingénierie Urbaine, doc. 7.37, p. 3; CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 10

²⁴⁰ Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 4; Louise Auclair, doc. 7.24, p. 1

²⁴¹ Dr. David Kaiser et Maude Landreville, doc. 6.5, p. 16; CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 10; Parcs Canada, doc. 7.35, p. 2

²⁴² Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 3

²⁴³ GRAME, doc. 7.18, p. 49

²⁴⁴ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2

²⁴⁵ CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 10

« toutes les gouttières et drains de toitures vers une surface perméable ou vers un jardin de pluie²⁴⁶ »; et la multiplication de « surfaces végétales et des pavés perméables ou ajourés²⁴⁷ ». Concernant la gestion des eaux à l'intérieur des bâtiments, un intervenant préconise que « l'eau des toits et l'eau de ruissellement des cours [soient] dans le même réseau pour être retournée dans le système des toilettes. L'eau des rues-dalles [serait] filtrée avant de retourner dans ce même système²⁴⁸ ». Un citoyen considère également que la « récupération des eaux de pluies et la réutilisation des eaux grises est souhaitable²⁴⁹ ».

2.4.4 Gestion de sols

Le passé industriel de Lachine-Est a laissé des traces, notamment la présence de sols contaminés sur l'ensemble du secteur. Bon nombre de participants demandent que la décontamination des terrains soit une condition préalable au développement du site²⁵⁰. Le GRAME réclame particulièrement plus de « transparence vis-à-vis des propriétaires, futurs propriétaires et autorités publiques lors des processus de décontamination²⁵¹ ».

Bâtir son quartier craint que les coûts liés à la décontamination, aussi bien des sols que des bâtiments, puissent représenter une entrave pour le développement du secteur, principalement pour le financement de projets de logements communautaires²⁵². L'organisme demande « d'assurer l'arrimage entre le programme AccèsLogis et des programmes complémentaires, tels que des programmes de financement de la réhabilitation/décontamination des sols et des immeubles ou des programmes de financement des infrastructures²⁵³ ». Par ailleurs, Héritage Montréal considère qu'une économie d'échelle est possible pour « décontaminer un site à la fois, le complexe de la Dominion Bridge, ou la Jenkins²⁵⁴ », plutôt que de le faire lot par lot. Selon cet intervenant, la structure des ponts roulants pourrait également être utilisée, de façon temporaire pour abriter « des lieux de traitement à l'échelle d'une des compagnies, des sols contaminés²⁵⁵ ».

Quant aux techniques de décontamination, d'autres intervenants souhaitent qu'au moins une partie du processus de décontamination soit effectuée *in situ*²⁵⁶. Bâtir son quartier propose, à son tour, « d'imaginer pour ce site une variété de traitements possibles de la contamination²⁵⁷ ».

²⁴⁶ GRAME, doc. 7.18, p. 50

²⁴⁷ Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 8

²⁴⁸ Börkur Bergmann, doc. 7.52, p. 12

²⁴⁹ Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 6

²⁵⁰ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 8; GRAME, doc. 7.18, p. 67; Tania Gonzalez, doc. 6.3, p. 82; Chris Latchem, doc. 7.20, p. 1

²⁵¹ GRAME, doc. 7.18, p. 67

²⁵² Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 8

²⁵³ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 8

²⁵⁴ Dinu Bumbaru, doc. 6.5, p. 57

²⁵⁵ Dinu Bumbaru, doc. 6.5, p. 57

²⁵⁶ Chloé Duval-Zack, doc. 6.5, p. 28; Börkur Bergmann, doc. 7.52, p. 9

²⁵⁷ Chloé Duval-Zack, doc. 6.5, p. 28; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 8

Parmi ces techniques, on retrouve le déplacement des sols et la phytoremédiation, qui consiste dans l'utilisation des plantes ou des champignons pour éliminer ou contrôler des contaminations. Toujours selon cet organisme, il serait souhaitable de « *phaser aussi les développements en fonction de la contamination qu'on a dans les sols*²⁵⁸ ». En attendant ce phasage et la technique adéquate de décontamination des terrains, des étudiants proposent « *de les verdier tout de suite, [ce qui pourrait] participer à une amélioration de la structure du sol*²⁵⁹ ».

2.4.5 Recyclage et nuisances

Lors des ateliers créatifs, les participants se sont exprimés dans le sens de « *mettre en place des points de recyclage dans les parcs et les espaces publics et améliorer le service*²⁶⁰ ». Le mémoire d'un citoyen abonde dans le même sens en proposant « *d'intégrer [au développement du secteur] un système performant de gestion des matières résiduelles (recyclage, revalorisation, compostage et rejet final*²⁶¹ ».

De manière générale, la Direction de santé publique de Montréal recommande de « *limiter l'exposition des résidents aux nuisances liées aux transports motorisés et aux industries*²⁶² », surtout par le « *respect des normes et règlements en vigueur*²⁶³ ».

2.5 Les composantes du quartier

2.5.1 Habitation

D'après l'arrondissement et la Ville, la requalification de Lachine-Est fait l'objet d'un exercice de planification dans la perspective « *d'en faire un secteur d'activités diversifiées à dominante résidentielle*²⁶⁴ ». Ainsi, l'habitation ressort comme un élément central et fait l'objet de nombreuses propositions de la part des intervenants tout au long du processus de consultation publique. À cet effet, plusieurs participants abordent la thématique sous l'angle de l'accès au logement, de la mixité sociale, des besoins spécifiques de certaines clientèles et, finalement, de la taille des bâtiments.

La mixité sociale est considérée comme une priorité par grand nombre de groupes et participants. En ce sens, des participants souhaitent favoriser « *des habitations intergénérationnelles [qui] permettraient de renforcer les liens sociaux et ainsi augmenter la*

²⁵⁸ Chloé Duval-Zack, doc. 6.5, p. 28

²⁵⁹ Tania Gonzalez, doc. 6.3, p. 82

²⁶⁰ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2

²⁶¹ Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 2

²⁶² Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58.1, p. 10

²⁶³ Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58.1, p. 11

²⁶⁴ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 5

*qualité de vie du quartier*²⁶⁵ ». Concert'Action souhaite, pour sa part, « *l'amélioration des stratégies permettant de rejoindre et intégrer les populations isolées et vulnérables*²⁶⁶ ».

Quelques participants²⁶⁷ considèrent qu'il faut « *assurer l'abordabilité des habitations pour atténuer les effets de la gentrification et favoriser la mixité socio-économique*²⁶⁸ ». Ils recommandent également de « *prévoir une diversité des modes de tenure (locatif, propriété, copropriété, coopératif, participatif) pour répondre aux choix et aux capacités financières d'une diversité d'habitants*²⁶⁹ ». Si pour certains « *les logements de luxe [...] ne seraient pas à prioriser*²⁷⁰ », d'autres conçoivent une mixité sociale incluant « *logement abordable, social et plus haut de gamme*²⁷¹ ».

Concernant les différents types de clientèle, plusieurs citoyens et organismes, dont Bâtir son quartier, estiment que l'offre de logements doit « *considérer les différents besoins dans la population actuelle*²⁷² ». D'autres²⁷³ demandent une « *diversité des types d'habitations (maisons en rangée, plex, immeubles à logements, etc.) pour répondre aux besoins et aspirations de tous les habitants : familles, étudiants, jeunes professionnels, aînés, etc.*²⁷⁴ ».

Un groupe d'étudiants de l'UQAM, ainsi que le Groupe des aidants du Sud-Ouest²⁷⁵ recommandent que des résidences pour personnes âgées soient aménagées en harmonie avec le reste du quartier afin d'éviter l'isolement de cette partie de la population, car les « *résidences trop spécialisées [...] deviennent souvent un univers en soi peu connecté au monde environnant*²⁷⁶ ».

Un grand nombre de participants s'accorde pour dire que les logements sociaux et abordables constituent une priorité pour le développement du secteur²⁷⁷. À ce titre, les représentants de la

²⁶⁵ Maryse Belanger, doc. 8.4; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 1; Börkur Bergmann, doc. 7.52, p. 12

²⁶⁶ Pierre Barrette, doc. 6.5, p. 37; Concert'Action Lachine, doc. 7.57, p. 3; Didier Heckel, doc. 6.3, p. 70

²⁶⁷ Rayside Labossière, doc. 7.22, p. 5; Charles Grenier, doc. 7.8, p. 1

²⁶⁸ Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 2

²⁶⁹ Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 7; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 2; Catherine Lemieux, doc. 8.4; Pascal Longhi, doc. 7.41, p. 1

²⁷⁰ Flavie Lavigne, doc. 8.4

²⁷¹ Elizabeth Verge, doc. 7.31, p. 1

²⁷² Chloé Duval-Zack, doc. 6.5, p. 18

²⁷³ Chloé Duval-Zack, doc. 6.5, p. 24; Julien Surprenant-Legault, doc. 8.4; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 2; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 1; Sébastien Corbeil, doc. 8.6; François Hinton, doc. 8.4; Victoire Giguère, doc. 8.4; Bernard Blanchet, doc. 6.2, p. 66; Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 14; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 6; Angelo Bodo, doc. 6.2, p. 30; La P'tite maison de Saint-Pierre, doc. 7.32, p. 3; CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.28, p. 5; Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 7

²⁷⁴ Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 2

²⁷⁵ Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Émard, doc. 7.33, p. 4; Groupe des Aidants du Sud-Ouest, doc. 7.2, p. 3; Luc Chulac, doc. 6.6, p. 15

²⁷⁶ Groupe des Aidants du Sud-Ouest, doc. 7.2, p. 3

²⁷⁷ Jack Stafiej, doc. 8.4; Richard Pierre, doc. 8.4; Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58.1, p. 8; Elizabeth Verge, doc. 7.31, p. 1; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 3; CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.28, p. 5; Collectif APIE, doc. 7.34,

Direction de santé publique de Montréal mettent en avant l'importance de la diversité et de l'abordabilité des logements. Selon leur mémoire, « 7000 personnes (16,6 %) à Lachine [se retrouvent] sous le seuil de faible revenu [et] seulement 2,6 % des logements sociaux de l'agglomération sont dans l'arrondissement de Lachine²⁷⁸ ». Pour ces raisons, à l'instar d'autres groupes et participants²⁷⁹, Imagine Lachine-Est recommande « d'assurer une part significative de logements sociaux et abordables dans les nouveaux développements²⁸⁰ ».

Pour un citoyen, « il est [...] impératif pour l'arrondissement de négocier dès les premières phases avec tous les promoteurs pour l'ajout de logements locatifs abordables²⁸¹ ». Dans l'impossibilité d'inclure des logements sociaux et abordables sur le site, un participant suggère à la Ville et à l'arrondissement de « prévoir des alternatives, comme [exiger] le versement d'une somme d'argent ou la construction sur un autre site²⁸² » de la part des promoteurs. Pour lui, « l'adoption et la mise en application rapides du projet de règlement de la Ville de Montréal sur l'offre de logement social, abordable et familial²⁸³ » serait une condition primordiale pour le développement du nouveau quartier.

Le CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal recommande de « respecter les seuils minimaux de 15 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables [...] ainsi qu'une offre adéquate pour les familles sous forme locative ou en accès à la propriété²⁸⁴ ». Le collectif APIE, pour sa part, exige « au moins 50 % [de logements] suffisamment grands pour les familles (3 chambres); [...] au moins 30 % de logements abordables; et [...] au moins 20 % de logements sociaux²⁸⁵ ». Enfin, d'après le Comité logement Lachine-LaSalle & La Table habitation Lachine, « au moins 20 % des logements [...] devraient être [...] locatifs de type communautaire sous forme de coopératives d'habitation et d'organismes sans but lucratif d'habitation [dont] au moins 50 % doivent offrir un loyer calculé en fonction du revenu des occupant.e.s et se situer à 25 % de ces revenus²⁸⁶ ».

2.5.2 Les équipements et les services publics

Les équipements et les services publics ont fait l'objet de nombreux commentaires de la part des organismes et des citoyens. D'après de multiples interventions, ils doivent prendre en compte non seulement les besoins des futurs habitants du secteur, mais aussi ceux de la population

p. 5; Luc Chulac, doc. 6.6, p. 15; Clément Coulet, Phélicia Gingras, Michel Khoury, Raphaele Hubert, doc. 7.30, p. 11; Chloé Duval-Zack, doc. 6.5, p. 18; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 1; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 11

²⁷⁸ Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58.1, p. 8

²⁷⁹ Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58.1, p. 8; Sonja Susnjar, doc. 7.64, p. 6

²⁸⁰ Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 3

²⁸¹ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 3

²⁸² Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 3

²⁸³ Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 3

²⁸⁴ CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.28, p. 5

²⁸⁵ Collectif APIE, doc. 7.34, p. 5

²⁸⁶ Comité logement Lachine-LaSalle & La Table habitation Lachine, doc. 7.48, p. 13

actuelle et des quartiers avoisinants. Ainsi, pour mieux planifier l'offre, la firme Rayside Labossière recommande « *une enquête afin de prévoir un ensemble de services adéquats pour le nouveau bassin de population*²⁸⁷ ».

Pour les représentants de l'APIE, « *l'offre de services devra faire en sorte que les citoyens puissent répondre à un maximum de leurs besoins à l'intérieur du quartier : commerces, éducation, soins médicaux et autres services*²⁸⁸ ». Ce à quoi fait écho l'opinion de plusieurs groupes et participants²⁸⁹ qui demandent la mise en place d'un « *pôle civique de services*²⁹⁰ », constitué d'un centre communautaire « *multigénérationnel qui engloberait des services aux aînés, de services de santé, garderies et CPE*²⁹¹ », des écoles et « *des activités d'ordre sportives et artistiques*²⁹² ». De manière complémentaire, Développement Lachine Est Inc. rappelle l'importance de « *la diversité et l'accessibilité universelle des équipements, leur proximité en transports actifs, et leur adaptation quatre-saisons*²⁹³ ».

Quelques participants ont mis de l'avant des principes généraux devant guider l'aménagement de l'espace public. Ainsi, le Comité d'Action en Sécurité Urbaine de l'arrondissement de Lachine suggère un ensemble de six principes pour un aménagement sécuritaire :

1. « *Une signalisation adéquate afin de savoir en tout temps où l'on est et où l'on va;*
2. *La visibilité : tout mettre en œuvre afin de voir et d'être visible;*
3. *Entendre et être entendu : favoriser la mixité des usages d'un même lieu afin d'éviter qu'il soit très fréquenté à certains moments et déserté à d'autres;*
4. *La surveillance formelle et l'accès à l'aide : être dans des lieux surveillés et pouvoir obtenir de l'aide;*
5. *L'aménagement et l'entretien des lieux : afin de vivre dans un lieu propre et accueillant;*
6. *Agir ensemble : collaboration et participation de la communauté dans l'aménagement du territoire*²⁹⁴. »

Pour plusieurs intervenants, les espaces publics doivent être aménagés de manière à procurer aux usagers des lieux de promenade, de convivialité, de quiétude, de repos et de fraîcheur²⁹⁵. Un

²⁸⁷ Rayside Labossière, doc. 7.22, p. 5

²⁸⁸ Collectif APIE, doc. 7.34, p. 2

²⁸⁹ Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 14; Concert'Action Lachine, doc. 7.57, p. 7; Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Énard, doc. 7.33, p. 9; Blaine August, doc. 8.3; Groupe des Aidants du Sud-Ouest, doc. 7.2, p. 3

²⁹⁰ Geneviève Hotte, doc. 6.3, p. 27

²⁹¹ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2

²⁹² Pierre Barrette, doc. 6.5, p. 37

²⁹³ Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 11

²⁹⁴ Comité d'Action en Sécurité Urbaine de l'Arrondissement de Lachine (CASUAL), doc. 7.39, p. 4-6

²⁹⁵ Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58.1, p. 6; Groupe des Aidants du Sud-Ouest, doc. 7.2, p. 3; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 3; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 12; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 2; CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 5; Sonja Susnjar, doc. 7.64, p. 6

citoyen propose de relier ces espaces en un réseau menant au cœur du nouveau quartier²⁹⁶. Dans le même esprit, c'est l'idée d'une *mosaïque territoriale* qui est avancée par le Groupe des Aidants du Sud-Ouest²⁹⁷, alors que le GRAME suggère d'éliminer les obstacles, clôtures ou aménagements entre les écoles, les édifices publics et les parcs²⁹⁸, pour une plus grande appropriation des espaces collectifs.

Bon nombre de participants²⁹⁹ s'accordent avec Parcs Canada pour affirmer que « *le canal de Lachine appartient à tous; il se doit d'offrir et de maintenir une accessibilité physique et visuelle de ses abords*³⁰⁰ ». En plus des pistes cyclables et des chemins piétonniers³⁰¹, d'autres usages sont également proposés pour les berges et le canal, comme l'installation d'une patinoire en hiver³⁰², un restaurant sur péniche³⁰³ et une descente dans l'eau pour la navigation de petites embarcations³⁰⁴. Un participant, pour sa part, précise qu'il est important de « *penser à une continuité avec l'espace public bien aménagé au bord de l'eau comme le reste de Lachine*³⁰⁵ ».

L'implantation de parcs, jardins et espaces verts sur l'ensemble du secteur est considérée comme une priorité pour grand nombre de participants³⁰⁶. Cela dans une perspective de préservation de l'environnement, mais également en vue du développement « *de liens sociaux et d'un sentiment d'appartenance, notamment auprès des résidents*³⁰⁷ ».

Quelques intervenants proposent la création d'un parc linéaire sur les abords du canal³⁰⁸. Un participant abonde dans le même sens et suggère que ce parc soit bonifié « *pour augmenter les espaces verts entre la propriété du gouvernement canadien et les futurs bâtiments*³⁰⁹ ». Selon un groupe d'étudiants universitaires, ce même parc pourrait intégrer « *un parcours vert rendant hommage au patrimoine historique du secteur*³¹⁰ ».

²⁹⁶ Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 2

²⁹⁷ Groupe des Aidants du Sud-Ouest, doc. 7.2, p. 3

²⁹⁸ GRAME, doc. 7.18, p. 58

²⁹⁹ Marc Daoust, doc. 6.2, p. 23; Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 7; Rayside Labossière, doc. 7.22, p. 5; Marguerite Hebert, doc. 8.3; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 1; Guillaume Lambert, doc. 8.3; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 9

³⁰⁰ Parcs Canada, doc. 7.35, p. 3

³⁰¹ CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 12; Guillaume Lambert, doc. 8.3; Flavie Lavigne, doc. 8.3; Victoire Giguère, doc. 8.3; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 3; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2; Nadia Carrière, doc. 8.3

³⁰² Marguerite Hebert, doc. 8.3; Angelo Bodo, doc. 6.2, p. 29; Pascal Longhi, doc. 7.41, p. 1; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 3

³⁰³ Angelo Bodo, doc. 6.2, p. 29

³⁰⁴ Marguerite Hebert, doc. 8.3; Tania White, doc. 8.3; Louise Lamothe, doc. 8.1

³⁰⁵ Blaine August, doc. 8.3

³⁰⁶ La P'tite maison de Saint-Pierre, doc. 7.32, p. 4; CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.28, p. 10; Marguerite Hebert, doc. 8.3; Elizabeth Verge, doc. 7.31, p. 1; Aldo Construction Inc., doc. 7.45, p. 1; Flavie Lavigne, doc. 8.4 et 8.6; Guillaume Lambert, doc. 8.3; Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Émard, doc. 7.33, p. 13

³⁰⁷ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 10

³⁰⁸ Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Émard, doc. 7.33, p. 15

³⁰⁹ Pierre Marcoux, doc. 7.51, p. 2

³¹⁰ Clément Coulet, Phélicia Gingras, Michel Khoury, Raphaele Hubert, doc. 7.30, p. 4

Alors que certains proposent la création d'un ou deux grands parcs³¹¹, la majorité des participants demandent de favoriser la multiplication de petits espaces verts³¹² sur tout le secteur, notamment comme un moyen efficace pour lutter contre la prolifération des îlots de chaleur³¹³.

Parmi les diverses propositions recueillies, les parcs à chiens³¹⁴ et les équipements sportifs³¹⁵ ont été mentionnés comme des éléments importants dans l'aménagement des espaces verts. De plus, le développement de l'agriculture urbaine, particulièrement par la création de jardins communautaires, est considéré comme un élément primordial pour grand nombre d'intervenants³¹⁶. Finalement, d'autres interventions font état des parcs déjà existants dans les quartiers avoisinants et soulèvent la possibilité de les connecter à ceux de Lachine-Est³¹⁷ par le biais de « *corridors écologiques ou [d'une] coulée verte*³¹⁸ ».

Concernant le volet culturel, bon nombre de participants³¹⁹ demandent que soit créé à Lachine-Est un espace ou « *un lieu commun pour la communauté artistique*³²⁰ » consacré aux « *arts visuels, studios d'art de la scène, cinéma; expositions multimédias (Moment Factory); festival d'art*³²¹ ». Un citoyen, pour sa part, souhaite un « *centre pour immigrants ou pour les interactions culturelles afin de briser les effets de ghettos*³²² ». Cela fait écho aux propos d'un participant qui déplore le « *manque de locaux de qualité abordables et attrayants pour des activités en arts, en métiers d'arts, en production à petite échelle ou même dans le domaine des services de réparations de biens de tout genre à Lachine et à Montréal*³²³ ».

Deux participants ont proposé l'implantation d'une « *bibliothèque de quartier multifonctionnelle*³²⁴ », alors que d'autres³²⁵ suggèrent « *un musée pour relater l'histoire de Lachine, des industries lourdes et de l'importance du métal dans le développement du pays*³²⁶ ».

³¹¹ Benoit Mercier, doc. 8.1; Louise Lamothe, doc. 8.1

³¹² Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 2; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 1 et 3; Catherine Lemieux, doc. 8.4; Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 6; Louise Lamothe; Femke Bergsma, doc. 8.6

³¹³ Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 3; Dr. David Kaiser et Maude Landreville, doc. 6.5, p. 16 et 17; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 12; Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 4

³¹⁴ Tania White, doc. 8.3; Jocelyn Parent, Annie Lacroix, doc. 7.26, p. 7

³¹⁵ Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 3

³¹⁶ Clément Coulet, Phélicia Gingras, Michel Khoury, Raphaele Hubert, doc. 7.30, p. 4; Sébastien Corbeil, doc. 8.6; Maryse Belanger, doc. 8.4; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2; Maryse Belanger, doc. 8.3; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 3; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 12

³¹⁷ Jean-François Racine, doc. 6.6, p. 71; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 3; Nadia Carrière, doc. 8.3

³¹⁸ GRAME, doc. 7.18, p. 57

³¹⁹ Charlotte Florent-Léger, doc. 6.3, p. 13; Pierre Barrette, doc. 6.5, p. 37; Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 6; Jean-Éric Trudeau, doc. 7.27, p. 6; Simon Masella, doc. 7.54, p. 13; Concert'Action Lachine, doc. 7.57, p. 7; Pascal Longhi, doc. 7.41, p. 1

³²⁰ CAPTE, doc. 7.9, p. 1

³²¹ Simon Masella, doc. 7.54, p. 13

³²² Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 8

³²³ Richard Benoit, doc. 8.5

³²⁴ Pierre Barrette, doc. 6.5, p. 37; Jean-Éric Trudeau, doc. 7.27, p. 6

³²⁵ Philippe Poissant, doc. 7.19.1, p. 2; Simon Masella, doc. 7.54, p. 12

³²⁶ Jocelyn Parent, Annie Lacroix, doc. 7.26, p. 10

La majorité des intervenants³²⁷ désire « *que les besoins en école primaire ou secondaire soient comblés par des institutions publiques sur le territoire en réaménagement*³²⁸ ». À ce titre, la Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys demande « *que la Ville de Montréal et l'arrondissement Lachine [...] réservent des terrains, en vue de la construction, au terme du développement, de trois nouvelles écoles*³²⁹ » dont deux écoles primaires et une secondaire.

Pour les enfants en plus bas âge, selon la Table de concertation en petite enfance de Dorval-Lachine, « *le modèle CPE est celui qui répond le mieux aux attentes en termes de prise en charge et de développement des enfants*³³⁰ ». D'autres propositions similaires demandent que les CPE soient en nombre suffisant pour répondre aux besoins présents et futurs³³¹.

Certaines personnes³³² ont également réclamé un centre de formation professionnelle et « *des partenariats avec les entreprises pour avoir des centres d'emploi*³³³ » et avec des universités pour promouvoir dans le secteur des incubateurs technologiques³³⁴.

Un grand nombre de participants souligne le besoin d'un centre sportif³³⁵. À ce sujet, un participant considère que « *le développement de ce secteur représente une opportunité pour développer un centre sportif municipal aux normes règlementaires pour les disciplines comme le volley-ball, le basket-ball, le hand-ball, la gymnastique et pouvant accueillir des événements sportifs d'envergure ou des camps d'entraînement des jeunes athlètes québécois et canadiens dans l'ouest de l'île*³³⁶ ».

Quelques participants³³⁷ réclament une piscine ou un « *centre aquatique avec des bains libres pour les résidents*³³⁸ ». Alors que d'autres suggèrent l'implantation d'une patinoire pendant

³²⁷ Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 6; Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Émard, doc. 7.33, p. 8; La P'tite maison de Saint-Pierre, doc. 7.32, p. 3; Elizabeth Verge, doc. 7.31, p. 1; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 3; Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 6; Blaine August, doc. 8.3; Nadia Carrière, doc. 8.3; Tania White, doc. 8.3; Marguerite Hebert, doc. 8.3; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 11

³²⁸ Comité logement Lachine-LaSalle & La Table habitation Lachine, doc. 7.48, p. 21

³²⁹ Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys, doc. 7.3, p. 3; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 3

³³⁰ Table de concertation en petite enfance de Dorval-Lachine, doc. 7.36, p. 1

³³¹ Groupe des Aidants du Sud-Ouest, doc. 7.2, p. 1; La P'tite maison de Saint-Pierre, doc. 7.32, p. 3; Comité logement Lachine-LaSalle & La Table habitation Lachine, doc. 7.48, p. 21; Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 6

³³² Jocelyn Parent, Annie Lacroix, doc. 7.26, p. 11; Concert'Action Lachine, doc. 7.57, p. 7; Simon Masella, doc. 7.54, p. 12; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 3

³³³ Bernard Blanchet, doc. 6.2, p. 65

³³⁴ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2

³³⁵ Pierre Barrette, doc. 6.5, p. 37; Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 6; Concert'Action Lachine, doc. 7.57, p. 7; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 3; Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 22; Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 9; Simon Masella, doc. 6.4, p. 53; Simon Masella, doc. 7.54, p. 16; Blaine August, doc. 8.3; Julie Gauvin, doc. 8.3; Tania White, doc. 8.3; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 3; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 12

³³⁶ Juste Rajaonson, doc. 8.3

³³⁷ Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Émard, doc. 7.33, p. 9; Guillaume Lambert, doc. 8.3; Julie Gauvin, doc. 8.3; Andréane Laforest, doc. 8.3; Mélanie St Marseille, doc. 8.3

³³⁸ Bruno Langevin, doc. 8.3

l'hiver³³⁹, un intervenant demande que « *le nouvel aménagement de l'espace public [...] permettent la mise en place d'une piste de ski de fond pour les citoyens lorsque la météo est favorable*³⁴⁰ ». Une citoyenne, quant à elle, affirme qu'un « *centre d'escalade serait vraiment super!*³⁴¹ ». Finalement, lors d'un atelier créatif, les participants ont proposé également d'aménager « *un bassin fermé dans le canal permettant l'implantation d'une plage publique*³⁴² ».

2.5.3 Les activités économiques du quartier

L'activité économique est considérée comme essentielle pour un grand nombre de participants qui, à ce titre, ont élaboré des recommandations concernant l'offre commerciale, les types d'emplois et les activités industrielles qu'ils souhaitent voir se développer dans le secteur.

Le maintien et l'élargissement d'une zone d'emplois sur le secteur sont considérés comme une priorité pour un nombre important de participants³⁴³. Ils souhaitent que « *les travailleurs restent à Lachine durant la journée et que ça ne devienne pas une ville dortoir*³⁴⁴ ». Pour ce faire, la CDEC LaSalle-Lachine recommande de « *développer une stratégie d'attraction aux nouvelles entreprises, et leur réserver un espace significatif sur les 60 hectares [...] en redéveloppement*³⁴⁵ ». Ces entreprises peuvent prendre la forme de bureaux professionnels³⁴⁶ ou des PME³⁴⁷. Coalition Climat Montréal considère « *qu'il serait intéressant d'avoir des espaces de coworking pour les travailleurs autonomes ou pour [...] des compagnies qui ont besoin d'un lieu temporaire*³⁴⁸ ».

Les ateliers d'artistes, d'artisans, l'industrie et les entreprises culturelles sont également cités comme des pistes de solutions pour la création d'emploi³⁴⁹, ainsi que la création d'un « *pôle récréotouristique*³⁵⁰ » basé sur l'histoire du secteur. Lors d'un atelier créatif, les participants ont souligné l'importance d'avoir recours à des programmes et politiques publiques pour « *encourager l'innovation dans l'économie et dans les types d'emploi*³⁵¹ ».

³³⁹ Pascal Longhi, doc. 7.41, p. 1; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 3

³⁴⁰ Pierre Marcoux, doc. 7.51, p. 4

³⁴¹ Marguerite Hebert, doc. 8.3

³⁴² Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 3

³⁴³ Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 14; Henri Chevalier, doc. 6.2, p. 89; Pierre Barrette, doc. 6.5, p. 26; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2; Victoire Giguère, doc. 8.3

³⁴⁴ ACVL - Association centre-ville Lachine, doc. 7.1, p. 2

³⁴⁵ Henri Chevalier, doc. 6.2, p. 90

³⁴⁶ Angelo Bodo, doc. 6.2, p. 30; Julien Surprenant-Legault, doc. 8.5; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 3

³⁴⁷ Elizabeth Verge, doc. 7.31, p. 1

³⁴⁸ Mathieu Corriveau, doc. 6.6, p. 46

³⁴⁹ Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 7; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 3; CAPTE, doc. 7.9, p. 1; Richard Benoit, doc. 8.5

³⁵⁰ Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 7; Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 37; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2

³⁵¹ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2

Un citoyen aimerait voir s'implanter sur le site « *des entreprises [...] en adéquation avec les valeurs de justice et d'équité*³⁵² ». Cette idée est appuyée par Bâtir son quartier pour qui il est « *également important de favoriser l'implantation d'entreprises d'économie sociale car celles-ci, avec une mission à la fois sociale et économique, visent une réponse adaptée aux besoins exprimés par les collectivités locales*³⁵³ ». Cet organisme réclame « *la mise en place d'un programme dédié au développement immobilier communautaire non résidentiel [...] : un équivalent "Accèsboulot"*³⁵⁴ ».

Pour sa part, la P'tite maison de Saint-Pierre estime qu'il est nécessaire de considérer les différents niveaux de formation et compétence de la population lachinoise et que « *le développement de Lachine-Est devra permettre l'intégration d'emplois non-spécialisés pour les citoyens de Lachine*³⁵⁵ ». Pour un participant, il faut prendre aussi en compte les vocations des territoires avoisinant Lachine-Est pour la création d'emplois. Il cite notamment les filiales liées au transport et à la santé³⁵⁶. Finalement, Concert'Action Lachine souligne « *qu'il faut des emplois de tout ordre [...]. Il faut des emplois de haut niveau, [mais aussi] pour [la réinsertion sociale] des gens qui vivent des difficultés*³⁵⁷ ».

La proximité et la diversité de l'offre commerciale représentent une priorité pour plusieurs groupes et participants³⁵⁸. Des besoins spécifiques ont été soulignés, comme une microbrasserie, une offre de restauration raffinée, des produits zéro déchet et en vrac, du commerce bio et végétarien, une poissonnerie, un bureau de poste, une pharmacie, etc.³⁵⁹.

Cependant, comme le soulignent plusieurs intervenants, il est important d'éviter une offre commerciale concurrente à celle existante sur la rue Notre-Dame³⁶⁰; ils recommandent de « *privilégier les synergies, la continuité et la complémentarité avec les services offerts dans le quartier*³⁶¹ ». L'Association centre-ville Lachine, quant à elle, demande de « *limiter l'installation de nouveaux commerces dans le secteur de Lachine-Est dans le but de concentrer les efforts sur le développement de l'artère commerciale principale soit : la rue Notre-Dame*³⁶². »

³⁵² Jean-Éric Trudeau, doc. 7.27, p. 4; Maryse Belanger, doc. 8.5

³⁵³ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 10

³⁵⁴ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 10

³⁵⁵ La P'tite maison de Saint-Pierre, doc. 7.32, p. 3

³⁵⁶ Bernard Blanchet, doc. 6.2, p. 64

³⁵⁷ Pierre Barrette, doc. 6.5, p. 40; Maryse Belanger, doc. 8.5

³⁵⁸ Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 2; Pierre Barrette, doc. 6.5, p. 38; Luc Chulac, doc. 6.6, p. 21; Elizabeth Verge, doc. 7.31, p. 1; CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.28, p. 7; Beatrice Boudreau, doc. 8.5; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 3

³⁵⁹ Maryse Belanger, doc. 8.5; Nadia Carrière, doc. 8.5; Victoire Giguère, doc. 8.3; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 3

³⁶⁰ Philippe Sarrasin, doc. 6.3, p. 88; Angelo Bodo, doc. 6.2, p. 29; Chloé Duval-Zack, doc. 6.5, p. 26; GRAME, doc. 7.18, p. 68; Henri Chevalier, doc. 6.2, p. 90; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 3; Rayside Labossière, doc. 7.22, p. 5; Justine Boquet, doc. 8.5; Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 18; Victoire Giguère, doc. 8.5

³⁶¹ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 10

³⁶² ACVL - Association centre-ville Lachine, doc. 7.1, p. 1

Tous les participants s'accordent pour dire que Lachine-Est et les quartiers avoisinants sont considérés comme un désert alimentaire³⁶³. Pour améliorer l'accès à une saine alimentation, les participants proposent alors de favoriser l'implantation de commerces alimentaires de proximité, notamment des épiceries, à prix abordables³⁶⁴ et réclament des espaces prévus pour la production, la transformation et la distribution locale d'aliments³⁶⁵.

Lors d'un atelier créatif, des participants mettent de l'avant l'idée « *d'établir une réglementation qui favorise le développement du commerce de proximité [et] de recourir aux programmes gouvernementaux de subvention et de soutien financier pour le commerce*³⁶⁶ ».

La répartition de l'offre commerciale a aussi fait l'objet de plusieurs commentaires. Le noyau commercial du quartier, selon un intervenant, prend la forme d'une « *bande continue sur Saint-Joseph avec au rez-de-chaussée des commerces et des services et aux étages des logements*³⁶⁷ ». Il prévoit également d'installer sur l'ensemble industriel de la Dominion Bridge « *le marché public, cinémas, cafés et restaurants*³⁶⁸ ». Enfin, un citoyen considère que « *le terrain de Spinelli [...] devrait rester commercial*³⁶⁹ ».

Quelques suggestions ont été apportées pour préserver l'activité industrielle sur le site. Des intervenants veulent autoriser dans le secteur l'installation d'industries légères, nouvelles et écoresponsables³⁷⁰; certains parlent d'industrie numérique³⁷¹. En ce sens, comme le soulignent quelques participants, « *dans le cas d'implantation d'usines de fabrication (industrie manufacturière), il est souhaitable de respecter les principes de l'économie circulaire. Le déchet d'une industrie devenant la ressource d'une autre*³⁷² ».

Deux participants demandent notamment « *un lieu pour recycler de façon durable, responsable et écologique les déchets métalliques*³⁷³ ». Leur propos est repris par Héritage Montréal pour qui

³⁶³ Pierre Barrette, doc. 6.5, p. 35

³⁶⁴ La P'tite maison de Saint-Pierre, doc. 7.32, p. 2; CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.28, p. 6; Groupe de Travail en Sécurité Alimentaire de Lachine (GTSAL), doc. 7.38, p. 9; Bruno Langevin, doc. 8.3; Julie Gauvin, doc. 8.5; Julien Surprenant-Legault, doc. 8.5; Pierre Richard, doc. 8.5; Flavie Lavigne, doc. 8.4; Marguerite Hebert, doc. 8.3; Nadia Carrière, doc. 8.5; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 2; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 11

³⁶⁵ Pierre Barrette, doc. 6.5, p. 35; Trainsparence, doc. 7.5, p. 2-3

³⁶⁶ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 3

³⁶⁷ Börkur Bergmann, doc. 7.52, p. 13

³⁶⁸ Börkur Bergmann, doc. 7.52, p. 9

³⁶⁹ Bernard Blanchet, doc. 6.2, p. 67

³⁷⁰ Bernard Blanchet, doc. 6.2, p. 64; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 10; Julien Surprenant-Legault, doc. 8.5; M. Chris Latchem, doc. 7.20, p. 3; Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 5

³⁷¹ Kim Gallup, doc. 6.2, p. 81; Angelo Bodo, doc. 6.2, p. 34

³⁷² Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 7; Maryse Belanger, doc. 8.5

³⁷³ Jocelyn Parent, Annie Lacroix, doc. 7.26, p. 11

le recyclage de matériaux « *mériterait d'être exploré, plutôt que d'attendre une entreprise d'envergure salvatrice [...] qui ne viendra pas*³⁷⁴ ».

Quant à la localisation des activités, un citoyen pense que « *les industries [...] devraient être localisés un peu à l'extérieur du résidentiel*³⁷⁵ », alors que le CRE-Montréal considère que « *dans un premier temps on pouvait préserver les emplois industriels et les activités, mais [que] ceci peut évoluer à travers le temps*³⁷⁶ ».

2.6 L'aménagement

La question de l'aménagement du secteur Lachine-Est telle qu'abordée par les participants couvre un ensemble très vaste de préoccupations : densité, espaces publics, trame, infrastructures, architecture, délimitation du territoire d'intervention, réglementation, développement durable, lignes directrices et principes d'aménagement, beauté, etc. Des nombreuses opinions exprimées, deux principes ressortent fréquemment et peuvent synthétiser les réflexions des participants : la diversité et l'équité, sous différentes déclinaisons.

La diversité est ainsi citée par les représentants de la Direction de santé publique de Montréal à titre de principe majeur d'un aménagement favorable à la santé, au même titre que la densité, le design et la distance³⁷⁷. Dans cette optique, l'idée de diversité a trait à la composition sociale, au cadre bâti et aux styles architecturaux, à l'offre d'espaces publics, d'équipements, de services et d'emplois, etc. Pour plusieurs personnes, cette notion prend donc la forme d'un quartier complet. En effet, la diversité ne peut être envisagée sans recourir à une idée plus large de milieu de vie complet³⁷⁸, alliant les espaces de consommation, de travail, de déplacement et de divertissement³⁷⁹. Il s'agit donc, selon un citoyen, d'un quartier qui bénéficie d'une foule de facteurs susceptibles de composer un milieu de vie moderne :

*« [...] il faut penser à un quartier complet - avec accès à l'eau, un pôle d'emploi, des services publics (loisirs, écoles), une mixité d'offre résidentielle, un offre commerciale diverse, penser à un quartier de 24 heures qui répond aux besoins des femmes, des aînés, des enfants, des hommes, des personnes vivant avec des handicaps (SIC), des nouvelles arrivées, etc.*³⁸⁰ ».

³⁷⁴ Dinu Bumbaru, doc. 6.5, p. 52

³⁷⁵ Angelo Bodo, doc. 6.2, p. 34

³⁷⁶ Tania Gonzalez, doc. 6.3, p. 85

³⁷⁷ Dr. David Kaiser et Maude Landreville, doc. 6.5, p. 14

³⁷⁸ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 6; Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58.1, p. 5; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 1; Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.6, p. 4; Groupe des Aidants du Sud-Ouest, doc. 7.2, p. 1

³⁷⁹ Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 1

³⁸⁰ Blaine August, doc. 8.6

Il y a aussi l'idée d'équité, sous ses dimensions les plus variées : dans l'accessibilité aux logements, à l'emploi, aux services et aux équipements, aux ressources naturelles et aux espaces publics « *pour tous et pour tous types de groupes et sous-groupes plus vulnérables*³⁸¹ ». Le Comité logement Lachine-LaSalle & La Table habitation Lachine suggère, de ce fait, un « *quartier inclusif*³⁸² », avec un fort accent sur la mixité sociale réclamée par un grand nombre d'intervenants³⁸³. Pour une citoyenne, il s'agit même d'une condition d'acceptabilité sociale du projet à l'étude³⁸⁴. Une telle manière de concevoir l'aménagement du site se veut donc une réponse adéquate à deux grands phénomènes qui sont l'étalement urbain³⁸⁵ et l'embourgeoisement, et ce, afin d'éviter les erreurs observées dans certains projets immobiliers récents. En ce sens, quelques participants ont émis le souhait que la requalification puisse servir de modèle et d'objet de fierté pour le milieu d'insertion³⁸⁶.

Pour plusieurs intervenants, diversité sociale et mixité fonctionnelle vont de pair³⁸⁷. Pour Bâtir son quartier, il convient de valoriser :

*« [...] une mixité de fonctions dans les grands sites en développement [...]. Nous aspirons ce faisant à la création de milieux où les différents usages cohabitent harmonieusement: habitation, emploi, industrie, culture, divertissement, éducation, services de santé, commerces de proximité, espaces et équipements de loisirs, avec un accès à un réseau de transports collectifs modernisé*³⁸⁸. »

On évoque ici que la mixité fonctionnelle est une condition susceptible de confirmer le développement d'un quartier complet plutôt qu'une « *ville-dortoir*³⁸⁹ » ou un « *lieu de passage*³⁹⁰ ». La cohabitation harmonieuse des fonctions par un assemblage et un dosage approprié peut ainsi favoriser l'appropriation locale³⁹¹ et constituer un « *facteur important dans l'attractivité du projet*³⁹² ». C'est pourquoi la présence d'une zone d'emplois est abordée par de nombreux participants comme composante essentielle d'un quartier. Les effets positifs de la diversité des usages sont soulignés par un grand nombre de participants : une animation

³⁸¹ Dr. David Kaiser et Maude Landreville, doc. 6.5, p. 18

³⁸² Daniel Chainey, doc. 6.4, p. 41

³⁸³ Charles Grenier, doc. 7.8; Philippe Poissant, doc. 7.19; Bâtir son quartier, doc. 7.21; Coalition Climat Montréal, doc. 7.7; CRE-Montréal, doc. 6.3; Maryse Belanger, doc. 8.4; Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14; Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.6, p. 4; Groupe des Aidants du Sud-Ouest, doc. 6.6, p. 15

³⁸⁴ Maryse Belanger, doc. 8.4

³⁸⁵ Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58.1, p. 5; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 1; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 11

³⁸⁶ Groupe des Aidants du Sud-Ouest, doc. 6.6, p. 14; Daniel Chainey, doc. 6.4, p. 41

³⁸⁷ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 2; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 1; Maryse Belanger, doc. 8.4; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 6; Direction de santé publique de Montréal, doc. 7.58.1, p. 5; Aldo Construction Inc., doc. 7.45, p. 3

³⁸⁸ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 9

³⁸⁹ Groupe des Aidants du Sud-Ouest, doc. 7.2, p. 3

³⁹⁰ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 10

³⁹¹ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 10

³⁹² Aldo Construction Inc., doc. 7.45, p. 2

continue, une interaction soutenue entre les différents groupes d'usagers et un sentiment accru de sécurité sont les plus souvent mentionnés³⁹³.

La densité proposée par les autorités municipales a fait l'objet de nombreux commentaires. Quelques intervenants ont contesté la pertinence, voire même l'irréalisme des densités prescrites, celles-ci ayant été définies à l'origine dans l'optique d'une zone de *Transit Oriented Development* (TOD) aux abords d'une gare³⁹⁴.

D'autres considérations amènent des participants à remettre en question l'ampleur de la densité proposée. Elles ont principalement trait à l'insertion harmonieuse du projet³⁹⁵ et à la capacité du système routier à absorber l'arrivée de nouveaux automobilistes, et ce, particulièrement en l'absence d'un mode lourd de transport collectif³⁹⁶. Une telle densification, en l'absence de la gare du REM un moment envisagée, ne peut qu'aggraver les conditions actuelles de circulation, de pollution et causer des nuisances de toutes sortes dans les quartiers environnants, particulièrement pendant la période de construction³⁹⁷. Une citoyenne fait ressortir l'accumulation des nouveaux projets immobiliers aux abords du secteur³⁹⁸.

Cependant, pour de nombreux participants, le développement souhaité doit tout de même être considéré comme une zone TOD³⁹⁹ et sa densité réputée conforme aux normes proposées et au « *bon sens*⁴⁰⁰ » parce que l'on considère que la densité est un moyen de faciliter le caractère inclusif du nouveau quartier, de favoriser la mobilité⁴⁰¹, de réduire le nombre d'automobiles et de rentabiliser le financement des équipements, des services et des infrastructures⁴⁰².

Dans le même ordre d'idées, des intervenants invoquent plutôt la notion de compacité, « *une approche adaptée aux changements climatiques*⁴⁰³ », plaidant ainsi pour une densité à l'échelle humaine. Rappelons que dans les outils d'urbanisme montréalais, la densité réfère essentiellement à l'usage résidentiel (calcul du nombre de logements par hectare), alors que la notion de compacité, proposée par certains, englobe l'ensemble du cadre bâti (résidentiel, commercial, etc.) sur un territoire donné.

³⁹³ Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 1; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 10; Casual, doc. 7.39, p. 4

³⁹⁴ Sonja Susnjar, doc. 7.64, p. 3

³⁹⁵ Groupe des Aidants du Sud-Ouest, doc. 7.2, p. 3; Chris Latchem, doc. 6.6, p. 49

³⁹⁶ Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 6

³⁹⁷ Chris Latchem, doc. 7.20, p. 3

³⁹⁸ Sonja Susnjar, doc. 7.64, p. 2

³⁹⁹ GRAME, doc. 7.18, p. 27

⁴⁰⁰ Mathieu Corriveau, doc. 6.6, p. 46

⁴⁰¹ Coalition Climat, doc. 7.7, p. 6; Groupe des Aidants du Sud-Ouest, doc. 7.2, p. 2; Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 5; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 1

⁴⁰² Philippe Poissant, doc. 6.5, p. 15

⁴⁰³ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 12

Aucun consensus ne semble se dégager autour de la densité souhaitée, la capacité routière et l'absence d'un mode structurant de transport collectif étant les deux obstacles les plus souvent mentionnés. C'est pourquoi la prudence semble guider la proposition de Bâtir son quartier qui y voit un « enjeu majeur » du développement du secteur Lachine-Est et qui suggère de « *conserver une certaine mesure dans l'intensité du développement du site*⁴⁰⁴ ».

Quelques intervenants avancent tout de même des propositions chiffrées de seuils de densité. Pendant que le Groupe de Travail en Sécurité Alimentaire de Lachine (GTSAL) propose « *une densité moyenne d'environ 35,8 unités à l'hectare*⁴⁰⁵ », d'autres sont d'avis que la densité soit établie à quelque 40 logements par hectare, seuil minimal, selon eux, pour garantir la rentabilité des investissements publics et privés. Un intervenant propose, pour sa part, une approche fondée sur la conservation optimale d'espaces ouverts, afin de favoriser un niveau important de perméabilité dans toutes les sections du territoire⁴⁰⁶.

Quant au questionnaire en ligne portant sur les milieux de vie, à la question « *De votre point de vue, quels sont les éléments qui rendraient convenable l'ajout d'un grand nombre d'habitations sur le site?* », aucune réponse n'a récolté la majorité des voix. Les deux réponses les plus souvent mentionnées ont été les « *espaces verts* » et les « *transports publics performants* » avec respectivement 27,5 % et 24,4 % des opinions.

2.6.1 La structuration du quartier

À l'égard de la composition de la trame urbaine, les commentaires les plus fréquemment formulés concernent les liens avec les quartiers adjacents, notamment pour remédier à l'enclavement du quartier Saint-Pierre. Ainsi, des intervenants souhaitent l'harmonisation des trames nouvelles et existantes, afin de garantir la mobilité entre les différentes composantes - entre îlots, et entre voisins existants et futurs⁴⁰⁷. La conception de la trame urbaine est, pour certains participants, liée intrinsèquement à l'offre de transport. C'est en ce sens que la perméabilité du réseau viaire est, selon le CRE-Montréal et un groupe d'étudiants, une condition d'exercice et d'amélioration des modes de transport actif et collectif⁴⁰⁸.

Les participants ont émis un grand nombre de recommandations spécifiques à l'égard des améliorations à apporter à la trame existante⁴⁰⁹. La rue Notre-Dame - dont le prolongement et

⁴⁰⁴ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 11

⁴⁰⁵ Groupe de Travail en Sécurité Alimentaire de Lachine (GTSAL), doc. 7.38, p. 9

⁴⁰⁶ Claude Boulevraye de Passillé, doc. 8.4

⁴⁰⁷ Gary Michael Conrath, doc. 7.44, p. 3; Groupe BC2, doc. 7.45, p. 2

⁴⁰⁸ CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 12; Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Émard, doc. 7.33, p. 12

⁴⁰⁹ Gary Michael Conrath, doc. 7.44, p. 2; Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 8; Alexandra Pagé, Philippe Sarrasin, doc. 7.1, p. 2; Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 3; Leonardo Giuliani, doc. 8.3; Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Émard, doc. 7.33, p. 7; Groupe BC2, doc. 7.45, p. 1

son raccordement à la rue Saint-Joseph, « *épine dorsale et historique du secteur*⁴¹⁰ », sont souhaités par plusieurs - est appelée à devenir le lien principal avec les quartiers adjacents⁴¹¹. Un participant évoque même l'idée d'un prolongement de cette artère vers le quartier Saint-Pierre, par la création d'une nouvelle voie raccordée à l'est vers la rue Saint-Jacques⁴¹². Ainsi, la portion de la rue Notre-Dame comprise dans le nouveau quartier abriterait l'offre locale de commerces et de services de proximité requise par les nouveaux arrivants⁴¹³.

Dans le but de faciliter les déplacements et de créer des liens avec les quartiers environnants, avec un accent particulier sur les liens avec le quartier Saint-Pierre, les participants ont aussi recommandé le prolongement de plusieurs voies actuelles dont les rues Saint-Louis⁴¹⁴, Saint-Jacques⁴¹⁵, des Érables⁴¹⁶ et William-McDonald⁴¹⁷, l'avenue George-V (jusqu'au canal de Lachine), et le chemin du Musée⁴¹⁸.

De manière générale, selon Bâtir son quartier, il s'agit donc « *d'harmoniser la trame de rues aux trames des secteurs avoisinants*⁴¹⁹ ». Cet organisme est, par ailleurs, d'avis que la conception de la trame du projet peut tenir compte des tracés fondateurs traversant le secteur⁴²⁰. Finalement, quelques participants proposent que la trame des rues principales soit orientée est-ouest, permettant ainsi de diriger les façades principales des bâtiments vers le sud⁴²¹.

Pour certains participants, la trame urbaine doit favoriser l'accès universel « *aux nouveaux espaces aménagés, aux équipements urbains, aux services et à la desserte commerciale*⁴²² » où les rues, « *espaces de vie* » plutôt que voies strictement réduites à la fonction de circulation⁴²³, retrouveraient leur rôle social⁴²⁴.

Dans cette optique, plusieurs sont d'avis que la mixité fonctionnelle des bâtiments, la présence continue de services et de commerces les plus divers au rez-de-chaussée et des habitations sur

⁴¹⁰ Börkur Bergmann, doc. 7.52, p. 8

⁴¹¹ Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Énard, doc. 7.33, p. 13

⁴¹² Gary Michael Conrath, doc. 7.44, p. 4

⁴¹³ Groupe BC2, doc. 7.45, p. 1; Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Énard, doc. 7.33, p. 7

⁴¹⁴ Simon Chamberland, doc. 7.40, p. 3

⁴¹⁵ Gary Michael Conrath, doc. 7.44, p. 4

⁴¹⁶ Mélanie Le Berre et Jonathan Théoret, doc. 7.18, p. 66

⁴¹⁷ Leonardo Giuliani, doc. 8.3

⁴¹⁸ Börkur Bergmann, doc. 7.52, p. 8; Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Énard, doc. 7.33, p. 12

⁴¹⁹ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 13

⁴²⁰ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 9

⁴²¹ Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2; Jocelyn Parent, Annie Lacroix, doc. 7.26, p. 6

⁴²² Comité logement Lachine-LaSalle & La Table habitation Lachine, doc. 7.48, p. 21

⁴²³ CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 12

⁴²⁴ Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 3

l'ensemble des artères sont des conditions essentielles d'animation. Cette notion d'échelle humaine se décline ainsi autour d'un concept de rue complète, où des principes d'aménagement – convivialité⁴²⁵, mixité⁴²⁶, perméabilité⁴²⁷, porosité⁴²⁸, connectivité⁴²⁹, sécurité⁴³⁰, verdissement⁴³¹, etc. – viendraient fonder une politique souhaitée de rues conviviales⁴³².

Finalement, quelques participants ont insisté sur la nécessité de doter le nouveau quartier d'infrastructures répondant aux exigences du développement durable⁴³³. C'est ainsi que les participants aux ateliers créatifs ont souligné que les infrastructures (réseaux et équipements publics) peuvent jouer un rôle afin de favoriser l'inclusion des différents groupes sociaux, alors que pour la Direction de santé publique de Montréal, « *la configuration des aménagements et des infrastructures [favorise] l'adoption de saines habitudes de vie*⁴³⁴ ». À propos des réseaux d'utilité publique, un participant souligne la nécessité de procéder aux correctifs nécessaires, particulièrement sur le boulevard Saint-Joseph, pendant que d'autres participants mettent l'accent sur l'enfouissement des différents réseaux techniques urbains⁴³⁵. Enfin, un intervenant suggère que la Ville mette en place un plan général d'investissement des infrastructures civiques⁴³⁶.

2.6.2 L'architecture

Pour plusieurs participants, l'architecture est une composante essentielle du développement durable. Ainsi, dans un premier temps, l'implantation des bâtiments a retenu l'attention de certains participants, leurs recommandations visant, d'une part, à assurer un ensoleillement optimal en « *tirant le meilleur profit des mesures environnementales à faible coût et fort impact*⁴³⁷ » et, d'autre part, à atténuer l'impact des effets éoliens⁴³⁸. Les participants aux ateliers

⁴²⁵ Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 3

⁴²⁶ Claude Boulleveyre de Passillé, doc. 8.4; Benjamin Ferris, Félix Viteri, Gabriel Leblanc, Mayoro Diop, Marilyn Jean, Sandrine Énard, doc. 7.33, p. 5

⁴²⁷ CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 8

⁴²⁸ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 1

⁴²⁹ Julien Surprenant-Legault, doc. 8.2

⁴³⁰ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 3

⁴³¹ Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 3; CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 8

⁴³² CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.28, p. 8

⁴³³ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2; doc. 6.5, p. 36; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 12; Dr. David Kaiser et Maude Landreville, doc. 6.5, p. 15

⁴³⁴ Dr. David Kaiser et Maude Landreville, doc. 6.5, p. 15

⁴³⁵ Angelo Bodo, doc. 6.2, p. 31; CDGU Ingénierie Urbaine, doc. 7.37, p. 7; Börkur Bergmann, doc. 6.2, p. 40

⁴³⁶ Didier Heckel, doc. 6.3, p. 58

⁴³⁷ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 13; Catherine Le Brun, Alexandra Mathieu, Alexandre Périard, Geneviève Cusson, doc. 7.43, p. 4; Pierre Marcoux, doc. 7.51, p. 4; Börkur Bergmann, doc. 6.2, p. 39; Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 20; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 3; Catherine Le Brun, Alexandra Mathieu, Alexandre Périard, Geneviève Cusson, doc. 7.43, p.

4

⁴³⁸ Pierre Marcoux, doc. 7.51, p. 4; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 13

créatifs ont, pour leur part, proposé une orientation des bâtiments résidentiels de manière à assurer une insonorisation de qualité⁴³⁹.

L'exigence d'aménagement des toits verts ou de l'imposition d'un indice élevé de réflectance pour les nouvelles constructions ou pour toutes réfections partielles des toitures existantes est avancée par plusieurs participants, le pourcentage applicable variant de 50 % à l'ensemble des surfaces⁴⁴⁰. À ce sujet, afin d'y aménager des espaces partagés, un participant souhaite que la Ville étudie la possibilité de « *baux emphytéotiques aériens, ou tout autre méthodologie légale*⁴⁴¹ ».

Au chapitre de la performance énergétique des bâtiments, plusieurs interventions ont trait, comme le résume un groupe d'étudiants, au respect des « *normes environnementales et de performance énergétique très élevée*⁴⁴² ». Dans cette perspective, les plus hauts standards de construction sont proposés afin de réduire la consommation d'énergie, notamment par des mesures relatives à l'isolation ou toute autre mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique du cadre bâti. Dans la foulée, nombreux ont été les participants à proposer de manière spécifique la géothermie, « *comme l'option la plus avantageuse à moyen et long-terme*⁴⁴³ » tant sur le plan économique qu'environnemental⁴⁴⁴. De plus, quelques participants suggèrent des objectifs et des indicateurs spécifiques à l'architecture : un coefficient minimum de biotope de 30 % pour toute nouvelle construction, Bâtiment Net Zéro, norme Novoclimat, LEED ND V4 (économie d'eau potable), etc.⁴⁴⁵. Enfin, il est recommandé l'utilisation de matériaux écologiques dans la construction de bâtiments.

Les qualités visuelles du cadre bâti sont abordées par un certain nombre de participants qui favorisent la qualité visuelle, la diversité architecturale et la durabilité des nouvelles constructions⁴⁴⁶. Pour certains⁴⁴⁷, la signature architecturale du secteur doit s'harmoniser avec le milieu d'insertion par un rappel des bâtiments du Vieux-Lachine ou par la mise en valeur des

⁴³⁹ Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 1

⁴⁴⁰ GRAME, doc. 7.18, p. 44; Victoire Giguère, doc. 8.5; Marguerite Hebert, doc. 8.4; Clément Coulet, Phélicia Gingras, Michel Khoury, Raphaele Hubert, doc. 7.30, p. 11; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2; Claude Boullervraye de Passillé, doc. 8.4

⁴⁴¹ Claude Boullervraye de Passillé, doc. 8.4

⁴⁴² Clément Coulet, Phélicia Gingras, Michel Khoury, Raphaele Hubert, doc. 7.30, p. 11

⁴⁴³ Charles Grenier, doc. 7.8, p. 1

⁴⁴⁴ Maryse Belanger, doc. 8.4; Émile-Jade Bigelow, Brigitte Cantin, Samuel Côté, Nicolas Thibault, doc. 7.47, p. 2; Francis Lapière, doc. 7.49, p. 6; Charles Grenier, doc. 7.8, p. 1; Victoire Giguère, doc. 8.6; Nathalie Tremblay, MARMOTT Énergies, doc. 7.12, p. 2; Jean-François Boisvert, Serge Mongeau, Collectif APIE, doc. 7.34, p. 4; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2; Catherine Le Brun, Alexandra Mathieu, Alexandre Périard, Geneviève Cusson, doc. 7.43, p. 5; GRAME, doc. 7.18, p. 41

⁴⁴⁵ GRAME, doc. 7.18, p. 44; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 2.; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 12; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 11

⁴⁴⁶ Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 3; Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 8; Blaine August, doc. 8.6; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 11

⁴⁴⁷ Louise Lamothe, doc. 8.1; Angelo Bodo, doc. 6.2, p. 30; Elizabeth Verge, doc. 7.31, p. 1; Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 3; Jean-Éric Trudeau, doc. 7.27, p. 7; Elizabeth Verge, doc. 7.31, p. 1; Alexandra Pagé, Philippe Sarrasin, ACVL - Association centre-ville Lachine, doc. 7.1, p. 2

composantes architecturales des différents moments de Lachine-Est. En somme, dit un citoyen, il convient de construire « *du beau, utile et agréable et du solide*⁴⁴⁸ ». Quant à la forme que devraient prendre les immeubles d'habitation, 41,2 % des répondants au questionnaire sur les milieux de vie privilégient les multiplex (immeubles de 2 à 5 étages), alors que 34,6 % souhaitent des maisons unifamiliales. Les tours (à partir de 10 étages) n'ont obtenu que 4,3 % des préférences.

Par rapport à la taille des bâtiments, même si Bâtir son quartier affirme que « *pour autoriser des hauteurs importantes [...] il faudrait minimalement préconiser un recul suffisant par rapport à la rue*⁴⁴⁹ », il considère que la hauteur des bâtiments « *n'est pas forcément quelque chose d'uniforme*⁴⁵⁰ » et doit être établie en fonction du contexte. Alors qu'Aldo construction propose « *des maisons de ville contiguës et des habitations multifamiliales réparties entre 8 et 12 étages*⁴⁵¹ », d'autres veulent « *imposer une hauteur [maximale] pour favoriser la vue sur l'eau, le soleil, etc.*⁴⁵² », pouvant varier entre 3 et 10 étages selon les propositions⁴⁵³. Un participant, pour sa part, considère que « *les immeubles de type plex [...] ont fait leurs preuves pour disposer d'une densité intéressante, bien davantage que les tours*⁴⁵⁴ ». Si certains demandent « *d'éviter les tours [...] et les gros complexes de condos*⁴⁵⁵ », d'autres affirment catégoriquement que « *les immeubles de 10 étages [...] seraient complètement inacceptables*⁴⁵⁶ ».

2.6.3 La réglementation d'urbanisme

Quelques participants ont émis des recommandations spécifiques à l'égard des outils réglementaires devant régir le site. Alors que le CRE-Montréal rappelle que la réglementation devrait s'inspirer des « *meilleures pratiques de l'urbanisme et de l'aménagement durables*⁴⁵⁷ », le représentant d'Imagine Lachine-Est propose des approches novatrices combinant une approche de design (*form-based code*) à l'approche actuelle fondée sur les usages⁴⁵⁸. D'autres intervenants ont mis l'accent sur la nécessité de prévoir dans la réglementation les commerces alimentaires⁴⁵⁹ et les écoles⁴⁶⁰ nécessaires au bon fonctionnement du quartier. Pour leur part,

⁴⁴⁸ Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 3; Raymond Tardy, doc. 7.25, p. 2

⁴⁴⁹ Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 13

⁴⁵⁰ Chloé Duval-Zack, doc. 6.5, p. 34

⁴⁵¹ Aldo Construction Inc., doc. 7.45, p. 2

⁴⁵² Blaine August, doc. 8.6

⁴⁵³ Catherine Lemieux, doc. 8.4; Flavie Lavigne, doc. 8.4; Maryse Belanger, doc. 8.4; Nadia Carrière, doc. 8.4; Victoire Giguère, doc. 8.4; Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 2; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 2

⁴⁵⁴ Julien Surprenant-Legault, doc. 8.4

⁴⁵⁵ Marguerite Hebert, doc. 8.4

⁴⁵⁶ Flavie Lavigne, doc. 8.4

⁴⁵⁷ CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 13

⁴⁵⁸ Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 3

⁴⁵⁹ Groupe de Travail en Sécurité Alimentaire de Lachine (GTSAL), doc. 7.38, p. 9

⁴⁶⁰ Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys, doc. 7.3, p. 4

les représentants de Parcs Canada soulignent la nécessité de préserver une distance minimale d'environ 4 mètres en bordure de la limite du canal de Lachine.

2.6.4 Le territoire du programme particulier d'urbanisme

Le territoire du programme particulier d'urbanisme, tel que proposé par l'arrondissement et la Ville, a fait l'objet de nombreux commentaires. Certains participants ont postulé l'exigence d'une vision d'ensemble, globale et à long terme, dans le cadre d'une échelle spatiale plus étendue que celle proposée par l'arrondissement et la Ville, en lien avec les quartiers adjacents ou même à l'ensemble de l'arrondissement⁴⁶¹. Il s'agit ainsi, selon la Coalition Climat Montréal, de :

« [...] promouvoir une approche de développement en symbiose avec les autres quartiers environnants. Les citoyens des quartiers ne peuvent vivre en autarcie. Ils sont constamment connectés avec le territoire environnant (...) Une démarche de conception en symbiose devient alors une nécessité, c'est-à-dire que les citoyens et experts qui conçoivent un projet d'écoquartier doivent constamment être en relation avec les citoyens et experts des quartiers environnants, en influençant et en étant influencés mutuellement dans les multiples échanges⁴⁶² ».

Il convient donc, selon un intervenant, « d'assurer la cohérence des développements du secteur et leur lien avec les secteurs limitrophes⁴⁶³ ». Pour sa part, un citoyen propose que l'approche générale de la planification du secteur facilite un aménagement « continu de l'arrondissement⁴⁶⁴ ». Dans cette optique, il appert, selon une participante, que le territoire couvert par le programme particulier d'urbanisme est trop limité et qu'il doit être élargi, compte tenu des impacts prévisibles sur les quartiers environnants⁴⁶⁵.

Pour plusieurs participants, la question du territoire du PPU est fortement teintée par l'enclavement du secteur Lachine-Est⁴⁶⁶ et particulièrement du quartier Saint-Pierre, situé immédiatement à l'est du projet⁴⁶⁷. Les participants souhaitent ainsi minimiser les éventuels effets négatifs du redéveloppement sur les quartiers limitrophes⁴⁶⁸, notamment en ce qui a trait à l'accessibilité des logements⁴⁶⁹. On propose plutôt que le projet apporte des impacts positifs

⁴⁶¹ Olivier Gagnon, doc. 7.4, p. 3; Möbius4, doc. 7.15, p. 4; CRE-Montréal, doc. 7.16, p. 7

⁴⁶² Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 3

⁴⁶³ Rayside Labossière, doc. 7.22, p. 5

⁴⁶⁴ David Marshall, doc. 7.13, p. 2

⁴⁶⁵ Kim Gallup, doc. 6.2, p. 79

⁴⁶⁶ Aldo Construction Inc., doc. 7.45, p. 2; Rapport - Questionnaires en ligne, doc. 5.4, p. 11

⁴⁶⁷ Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.6, p. 2; Concert'Action Lachine, doc. 7.57, p. 4; David Marshall, doc. 7.13, p. 2; Möbius4, doc. 7.15, p. 3; Patricia Hinojosa, doc. 7.42, p. 1

⁴⁶⁸ Direction de santé publique de Montréal, doc. 6.5, p. 14

⁴⁶⁹ Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 3

sur son milieu d'insertion, notamment par l'accessibilité aux équipements et infrastructures disponibles au centre de Lachine⁴⁷⁰.

En effet, bon nombre d'interventions constatent que Lachine-Est se retrouve dans une situation d'enclavement et considère que le nouvel aménagement devrait permettre « *d'arrimer le secteur aux quartiers avoisinants sans créer des barrières physiques et psychologiques*⁴⁷¹ ». De manière plus précise, les groupes et les participants demandent l'établissement d'une « *vraie connexion entre le secteur et le quartier Saint-Pierre*⁴⁷² » ainsi qu'à l'arrondissement de LaSalle⁴⁷³.

Conjuguée aux travaux de l'échangeur Saint-Pierre, la planification du projet de requalification constitue, pour le représentant de Revitalisation Saint-Pierre, une opportunité d'élargir la réflexion « *au-delà de la gare afin de traiter de la transition avec l'échangeur et le quartier Saint-Pierre*⁴⁷⁴ ». Un citoyen préconise également une planification intégrée du secteur à l'étude et du quartier Saint-Pierre :

*« 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*⁴⁷⁵ ».

Le redéveloppement du secteur Lachine-Est peut, par conséquent, influencer de manière positive les démarches de revitalisation de Saint-Pierre, en devenant « *un espace de liaison entre le quartier Saint-Pierre et le Vieux-Lachine actuel* » et faciliter par conséquent « *le lien d'appartenance* » des Saint-Pierrois à la communauté lachinoise⁴⁷⁶.

2.7 Gouvernance

Quelques participants sont venus souligner la pertinence de la consultation en amont de l'élaboration du programme particulier d'urbanisme⁴⁷⁷. De plus, ils souhaitent que l'expérience de participation collective se poursuive, dans un premier temps, au dépôt de la première

⁴⁷⁰ Möbius4, doc. 7.15, p. 3; doc. 6.5, p. 36

⁴⁷¹ Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 3; Bâtir son quartier, doc. 7.21, p. 13; Philippe Poissant, doc. 7.19, p. 2; Marc Daoust, doc. 6.2, p. 20; Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 12; Groupe des Aidants du Sud-Ouest, doc. 7.2, p. 2

⁴⁷² Atelier créatif du 23 mars 2019, doc. 5.3.1, p. 1-3; Atelier créatif du 26 mars 2019, doc. 5.3.2, p. 1-3; Mélanie Le Berre et Jonathan Théoret, doc. 6.2, p. 14; Möbius4, doc. 7.15, p. 3; La P'tite maison de Saint-Pierre, doc. 7.32, p. 3

⁴⁷³ Groupe des Aidants du Sud-Ouest, doc. 7.2, p. 2; Henri Chevalier, doc. 6.2, p. 90 et 99; Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 12;

⁴⁷⁴ Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.6, p. 4

⁴⁷⁵ David Marshall, doc. 7.13, p. 2

⁴⁷⁶ Concert'Action Lachine, doc. 6.5, p. 38

⁴⁷⁷ Transparence, doc. 7.5, p. 5; Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 1

mouture annoncée du PPU⁴⁷⁸, et s'inscrit par la suite dans un processus continu, à partir des recommandations de l'OCPM⁴⁷⁹. Pour Développement Lachine Est Inc., il s'agit de « *poursuivre et pérenniser l'étroite collaboration*⁴⁸⁰ »; cet intervenant est aussi d'avis qu'il faut « *impliquer la communauté et tous ceux qui s'intéressent profondément à l'avenir de Lachine dans la définition de la requalification de Lachine-Est*⁴⁸¹ ». Pour Trainsparence, il convient de garder cet espace qu'on a créé au moyen de la consultation et de continuer le dialogue et la discussion pour la mise en application des recommandations issues de la consultation⁴⁸². On vise ainsi la mise en place d'une démarche de conception en symbiose, où la multiplication des échanges faciliterait « *le sentiment de collectivité, d'interdépendance et d'ouverture d'esprit*⁴⁸³ ».

La démarche de concertation souhaitée a aussi des visées pragmatiques : un « *projet imaginé ensemble*⁴⁸⁴ » aurait la possibilité de faciliter la prise de décision, de permettre des choix éclairés⁴⁸⁵, et de « *surmonter les défis et de trouver des solutions tout au long du développement du projet*⁴⁸⁶ ». Pour un intervenant, une telle approche serait en mesure de « *répondre efficacement aux questionnements des développeurs et de la municipalité quant à l'avenir d'un espace à redévelopper*⁴⁸⁷. »

Pour ce faire, le mode de participation doit satisfaire un certain nombre d'exigences et de qualités. Les représentants de Trainsparence suggèrent, dans cet esprit, de mettre en place « *une structure ambitieuse de gouvernance qui met le citoyen dans une dynamique concrète de pouvoir*⁴⁸⁸. » Plusieurs participants ont évoqué les principes devant guider la mise en place d'une structure de suivi du projet de requalification. Pour la CDEC LaSalle-Lachine, le modèle est une structure locale ayant la responsabilité d'animer la communauté⁴⁸⁹. Pour d'autres, il s'agit d'un espace favorisant la démocratie⁴⁹⁰ et une participation effective⁴⁹¹ de la communauté afin de mettre les citoyens au cœur des décisions et leur attribuer un pouvoir décisionnel⁴⁹².

En somme, l'exercice de planification et de mise en œuvre du projet de requalification s'inscrit dans le cadre d'un « *urbanisme participatif*⁴⁹³ », qui s'inscrit dans la longue durée afin de faire

⁴⁷⁸ Imagine Lachine-Est; doc. 7.10, p. 4

⁴⁷⁹ Jean-François Lefebvre, Imagine Lachine-Est; doc. 6.4, p. 14

⁴⁸⁰ Didier Heckel, doc. 6.3, p. 58

⁴⁸¹ Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 7

⁴⁸² Trainsparence, doc. 7.5, p. 7

⁴⁸³ Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 3

⁴⁸⁴ Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 4

⁴⁸⁵ Coalition Climat Montréal, doc. 6.6, p. 44

⁴⁸⁶ Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 43

⁴⁸⁷ CDEC LaSalle-Lachine, doc. 7.53, p. 2

⁴⁸⁸ Trainsparence, doc. 7.5, p. 8

⁴⁸⁹ CDEC LaSalle-Lachine, doc. 7.53, p. 2

⁴⁹⁰ Francis Lapierre, doc. 7.49, p. 4

⁴⁹¹ Joseph El-Khoury, doc. 7.55, p. 7

⁴⁹² Trainsparence, doc. 7.5, p. 5

⁴⁹³ Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 1

participer les citoyens à toutes les phases critiques du projet⁴⁹⁴. La concertation pérenne comporte aussi le grand avantage d'évaluer systématiquement chaque moment du projet et de documenter le cheminement du projet, par une approche de type recherche-action⁴⁹⁵. Ce faisant, la démarche permet de « *vérifier l'applicabilité*⁴⁹⁶ » des principes de départ et de « *ne pas se limiter à la nomenclature d'un modèle prédéterminé*⁴⁹⁷. »

La composition d'une instance de suivi du projet a fait l'objet de quelques commentaires. Le rôle des instances municipales est abordé par un grand nombre de participants qui, de manière unanime, souhaitent que la Ville et l'arrondissement jouent un rôle-clé dans la gouvernance du projet⁴⁹⁸. On reconnaît ainsi que les municipalités doivent assumer un rôle important, à l'échelle mondiale, dans les mesures visant à contrer les effets des changements climatiques, tout en signifiant que les milieux urbains constituent l'espace privilégié de mobilisation des citoyens⁴⁹⁹. Plus spécifiquement, pour un citoyen, « *le rôle de la ville c'est d'encadrer*⁵⁰⁰ ». Avec la participation de la société civile, la Ville doit guider, donner des balises et une vision, auxquelles doivent souscrire les acteurs immobiliers.

Si les instances municipales sont les acteurs principaux dans la mise en œuvre du projet, plusieurs autres acteurs du milieu institutionnel sont éventuellement appelés à collaborer : le milieu académique et les centres de recherche, à titre de « *facilitateur, d'intégrateur*⁵⁰¹ »; les institutions de santé présentes dès le début afin d'assurer l'offre adéquate de services⁵⁰²; différents ministères et agences de tous les niveaux de gouvernement (Transports, Environnement, Parcs Canada, etc.); les experts et les ressources des arrondissements voisins et, plus généralement, la population des milieux environnants⁵⁰³.

Les représentants de Parcs Canada ont souligné leur rôle dans le projet à l'étude, compte tenu des liens étroits entre Lachine-Est et le site dont ils assument la mise en valeur et la gestion. Parcs Canada évoque la nécessité de collaboration, voire même d'ententes contractuelles formelles⁵⁰⁴.

Toujours au chapitre des partenaires institutionnels, le représentant de Développement Lachine Est Inc. plaide pour une collaboration active entre les promoteurs immobiliers et les instances

⁴⁹⁴ Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 3; Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 43

⁴⁹⁵ Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 4; CDEC LaSalle-Lachine, doc. 7.53, p. 3; Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 4; Direction de santé publique de Montréal, doc. 6.5, p. 40; Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 4

⁴⁹⁶ Möbius4, doc. 7.15, p. 4

⁴⁹⁷ Möbius4, doc. 7.15, p. 4

⁴⁹⁸ Trainsparence, doc. 7.5, p. 12; Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 3; M. Jean-François Lefebvre, Imagine Lachine-Est, doc. 6.4, p. 14; CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.28, p. 11; M. Olivier Gagnon, doc. 6.4, p. 19

⁴⁹⁹ Joseph El-Khoury, doc. 6.5, p. 5

⁵⁰⁰ Olivier Gagnon, doc. 6.4, p. 19

⁵⁰¹ Trainsparence, doc. 7.5, p. 10

⁵⁰² CIUSSS Ouest-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.28, p. 11

⁵⁰³ Coalition Climat Montréal, doc. 7.7, p. 3

⁵⁰⁴ Parcs Canada, doc. 7.35, p. 2

publiques afin, dit-il, de « *partager la responsabilité du développement*⁵⁰⁵ ». Le rôle des promoteurs immobiliers prend, pour quelques intervenants, la forme d'un engagement clair et formel, dans le cadre d'une entente de développement dont les principaux thèmes ont trait à la gouvernance, la mixité sociale et les mesures environnementales⁵⁰⁶. Ces ententes de développement sont envisagées par un participant comme des instruments de gestion souples et adaptables, plus pertinents au développement du secteur Lachine-Est que ne le serait une application stricte des normes et des critères des approches comme le LEED ou tout autre outil similaire⁵⁰⁷.

Finalement, l'instance de gouvernance prend, selon les opinions recueillies, une diversité de formats, soit une « *table de concertation*⁵⁰⁸ », un « *comité de suivi*⁵⁰⁹ », un « *comité d'accompagnement*⁵¹⁰ » d'encadrement général de la démarche, ou encore un « *bureau de projet*⁵¹¹ ». La CDEC LaSalle-Lachine propose, pour sa part, « *une formule d'accompagnement public des grands développements*⁵¹² ».

⁵⁰⁵ Didier Heckel, doc. 6.3, p. 58

⁵⁰⁶ Coalition Climat Montréal, doc. 6.6, p. 40; Charles Grenier, doc. 7.8, p. 3

⁵⁰⁷ Charles Grenier, doc. 6.4, p. 72

⁵⁰⁸ David Marshall, doc. 6.4, p. 35

⁵⁰⁹ Philippe Poissant, doc. 7.19.1, p. 2; Développement Lachine Est Inc., doc. 7.14, p. 43

⁵¹⁰ Rayside Labossière, doc. 7.22, p. 5

⁵¹¹ Imagine Lachine-Est, doc. 7.10, p. 4

⁵¹² CDEC LaSalle-Lachine, doc. 7.53, p. 3



3. Les constats et l'analyse de la commission

3.1 Mise en contexte

Cette consultation s'est déroulée dans un contexte assez particulier pour une consultation d'amont, qu'il est important de rappeler d'entrée de jeu. Au cours des dernières années, il y a eu sur le territoire des consultations menées par des groupes communautaires et par l'arrondissement. Celles-ci ont fait en sorte que la présente consultation a reçu des opinions bien documentées. Les commissaires ont ainsi cerné la volonté manifeste que le nouveau Lachine-Est soit le fruit d'un développement urbain exemplaire.

Il faut également mentionner que plusieurs événements ayant des impacts sur la requalification du secteur ont eu lieu en même temps que la consultation publique. Mentionnons d'abord la tenue du Sommet de Lachine-Est, organisé par l'organisme Imagine Lachine-Est, en mars 2019, qui a été pour plusieurs participants une source complémentaire d'information, de mobilisation et de prise de position. Également, un permis de construction pour une partie du secteur a été octroyé. Des annonces d'ententes avec des partenaires institutionnels ainsi que des amendements règlementaires ont été faits avant la phase d'expression des opinions de la présente consultation. Au moment d'écrire ses lignes, la Ville de Montréal, de concert avec le gouvernement du Québec, a annoncé la création d'un réseau structurant de transport collectif entre l'arrondissement de Lachine et le centre-ville.

Si plusieurs peuvent se réjouir de cette dernière nouvelle, il n'en demeure pas moins que la majorité de ces informations n'étaient pas disponibles pour enrichir la réflexion des participants à la consultation et qu'au moment de la présentation de leur mémoire écrit ou oral, ils n'avaient pas connaissance de ces annonces qui modifient le secteur à l'étude et auraient pu orienter différemment leur réflexion.

Par ailleurs, la commission a pris connaissance, par l'entremise d'un participant, des avis communs du Conseil du patrimoine et du Comité Jacques-Viger formulés le 14 mars 2014. À l'occasion de cette séance commune, les deux comités consultatifs ont émis deux avis : le premier est intitulé *Démolition des bâtiments – Projet Dominion Bridge*; le deuxième a pour objet le *Programme particulier d'urbanisme – Quartier Lachine-Est*. La commission déplore que des documents n'aient pas été disponibles selon les règles habituelles de l'OCPM.

La commission est d'avis que ces événements ont pu réduire la portée de la consultation, en multipliant les lieux de discussion sur des thématiques et en altérant la nature des sujets mis au jeu. Afin de préserver la crédibilité du processus consultatif et d'éviter des perturbations dans la discussion collective, il y aurait lieu de faire une large réflexion sur la conciliation du processus de consultation et des gestes administratifs dans le contexte d'une consultation tenue en amont de la démarche de planification.

3.2 Vision et principes

Dans le document d'information fourni pour la consultation, la Ville et l'arrondissement présentent un énoncé de vision de développement et d'aménagement ainsi que quatre grands principes devant guider le développement futur du secteur. Des avis partagés ou divergents ont été entendus concernant l'importance d'un aspect ou d'un autre. Cependant, il n'y a pas eu d'opposition aux propositions de la Ville et de l'arrondissement. Les participants ont, par leurs commentaires, enrichi la vision et les principes. Ce sont donc ces matériaux qui ont alimenté la réflexion de la commission.

Les commentaires des participants ont permis à la commission de suggérer des nuances, des amendements et des ajouts à la vision et aux principes présentés par les autorités municipales.

La vision présentée est une « *transformation en milieu de vie agréable offrant également des lieux d'emplois et dont l'aménagement et le développement évoquent la singularité de l'histoire à travers le respect et la mise en valeur des grandes composantes patrimoniales, paysagères et archéologiques. Cette vision consiste, en quelque sorte, à jeter un pont entre le passé industriel du secteur et son avenir à vocation principalement résidentielle*⁵¹³. »

La commission accueille favorablement la vision proposée, mais tient à y ajouter une dimension essentielle. La transformation en milieu de vie et de travail s'étalera sur un horizon d'une trentaine d'années. Ainsi, il faudra en tenir compte dans l'élaboration du PPU et des divers règlements. La prise en compte du facteur temps impose à la fois vigilance et souplesse dans la mise en œuvre du projet. Seule une attention soutenue et vigilante permettra de maintenir dans la longue durée la mission et les principes, objet de la consultation, tout en s'adaptant aux changements futurs. Le dispositif réglementaire qui résultera de l'exercice de planification doit aussi se distinguer par la souplesse de ses dispositions et de ses normes, de manière notamment à s'adapter aux nouvelles façons de construire, de concevoir les infrastructures ou de penser le phasage du développement. Nous pensons ici particulièrement à l'obligation de s'adapter aux changements climatiques.

À titre d'exemple, l'annonce d'un réseau structurant de transport public de Lachine vers le centre-ville pour l'année 2030 pourrait résoudre l'importante question de l'accessibilité au secteur et favoriser sa remise en valeur. Cependant, l'implantation d'un équipement de cette importance aura nécessairement des incidences sur la planification régionale de transport, sur le sort de la gare du Canal, ou sur la valeur des terrains du secteur.

Un projet de construction d'un équipement public (école, institution culturelle, etc.) aurait inévitablement le même type de conséquences, influençant la conception de la trame de rues, l'implantation de services complémentaires ou le design du cadre bâti environnant. En

⁵¹³ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 20

conséquence, le programme particulier d'urbanisme devra comprendre des mécanismes adaptables afin de s'ajuster aux nombreux projets particuliers - privés, communautaires ou publics – qui viendront s'ajouter à la programmation initiale.

En somme, la prise en compte du facteur temps exige de disposer des mécanismes permettant d'accommoder les imprévus qui surviendront inévitablement pendant la longue période de mise en œuvre du projet. Par ailleurs, la longue durée du projet de requalification – et la capacité d'absorption du marché immobilier - autorise la commission à proposer aux autorités municipales de prendre le temps de bien faire les choses et de ne pas figer trop rigoureusement les paramètres du redéveloppement.

Ainsi, la majorité des messages formulés par les participants insiste sur la nécessité de faire de Lachine-Est **un quartier exemplaire** tant par le processus (participation citoyenne), que par la conception d'un cadre de vie agréable, responsable de l'environnement et durable.

C'est vraisemblablement dans cette optique que l'arrondissement de Lachine a conclu un partenariat avec la ville de Strasbourg pour l'accompagner dans la planification du secteur⁵¹⁴.

Pour sa part, la commission avance plutôt l'idée d'**un quartier exemplaire complet, durable et résilient**, fondé sur les lois, les politiques et règlements du gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal.

Le document de présentation indique que le quartier devra être un quartier complet, sans pourtant définir ce terme. La commission définit le quartier complet ainsi : quartier où les citoyens peuvent travailler, étudier, consommer, se recréer à distance de marche de son lieu de résidence. Ainsi, la commission est d'avis que le nouveau quartier doit abriter une grande mixité d'activités et d'usages. La *Loi sur le développement durable* définit ainsi le développement durable :

« Le "développement durable" s'entend d'un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Le développement durable s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable des dimensions environnementale, sociale et économique des activités de développement⁵¹⁵. »

Cette loi porte une attention particulière aux dimensions culturelles, dont le patrimoine. En cela, elle rejoint les préoccupations de la Ville de Montréal. Dans le document adopté *Montréal durable 2016-2020*⁵¹⁶, la Ville s'engage à contribuer à la progression des 17 objectifs (ODD) du

⁵¹⁴ Source: http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_dad=portal&_pageid=5798%2C42657625&_schema=PORTAL&id=31460

⁵¹⁵ Source : <http://www.environnement.gouv.qc.ca/developpement/definition.htm#definition>

⁵¹⁶ Montréal Durable 2016-2020 – Ensemble pour une métropole durable. Source : https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/d_durable_fr/media/documents/plan_montreal_durable_2016_2020.pdf

Programme de développement durable à l'horizon 2030 que les États membres de l'ONU et le Canada ont adopté en septembre 2015 et fixe des cibles et des actions à réaliser. Parmi les quatre priorités du plan *Montréal Durable 2016-2020*, la troisième « Assurer l'accès à des quartiers durables, à échelle humaine et en santé », se décline ainsi :

- *lutter contre les inégalités et favoriser l'inclusion;*
- *préserver le patrimoine et promouvoir la culture;*
- *améliorer l'accès aux services et aux équipements municipaux ainsi qu'aux infrastructures;*
- *intégrer l'agriculture urbaine et les saines habitudes de vie à l'ADN des quartiers;*
- *poursuivre le développement de quartiers viables;*
- *protéger la qualité des cours d'eau et y favoriser les activités récréatives.*

Finalement, la commission retient la notion de résilience, telle que définie par la Ville dans la Stratégie montréalaise pour une ville résiliente : « *la résilience urbaine est la capacité des personnes, communautés, institutions, entreprises et systèmes au sein d'une ville à résister, s'adapter et se développer, quels que soient les types de stress chroniques et de chocs aigus qu'ils subissent*⁵¹⁷. »

Recommandation #1

La commission recommande que le programme particulier d'urbanisme favorise les conditions d'un quartier complet, durable et résilient, dont les principales caractéristiques visent la mixité sociale et fonctionnelle, l'atteinte de standards élevés de performance énergétique pour le cadre bâti, les aménagements du domaine public et des infrastructures, le respect des normes d'aménagement architectural et paysager conformes aux qualités patrimoniales du secteur et harmonisées au milieu d'insertion, une offre adéquate de services publics et collectifs et la préservation des milieux naturels.

Le document d'information de la Ville présente également quatre principes que la commission souhaite enrichir à partir des commentaires reçus lors de la consultation. Rappelons les quatre principes :

- Principe 1 : le caractère historique du lieu, une assise pour sa requalification,
- Principe 2 : un milieu de vie complet arrimé au quartier existant,
- Principe 3 : un environnement sain, attrayant et exemplaire,
- Principe 4 : une mobilité accrue à toutes les échelles.

⁵¹⁷ Stratégie montréalaise pour une ville résiliente, p. 4, Source : <https://resilient.montreal.ca/assets/doc/strategie-montreal-ville-resiliente-fr.pdf>

3.3 Patrimoine

Le premier principe évoqué par la Ville et l'arrondissement a trait au « *caractère historique du lieu*⁵¹⁸ », comme *assise pour sa requalification*. La commission est d'avis que la mise en œuvre du projet doit composer de manière rigoureuse avec son riche patrimoine paysager, industriel et archéologique. L'histoire du canal et de Lachine-Est mérite mieux que la seule préservation de la mémoire, de ses vestiges ou des traces de ses développements antérieurs : elle impose de mettre à contribution les éléments patrimoniaux dans l'aménagement, le développement et le rayonnement du secteur.

La commission fait le pari d'une mémoire vivante. À titre d'illustration, le cadre bâti industriel peut être réutilisé, les berges du canal aménagées, le canal des Sulpiciens retrouvé. De même, le tracé fondateur (boulevard Saint-Joseph) et le mode original du lotissement industriel peuvent servir de lignes directrices d'aménagement.

Un grand nombre d'intervenants font ressortir l'importance de préserver le patrimoine de Lachine-Est. Patrimoine industriel d'abord, représenté par les bâtiments et ponts roulants qui existent encore sur le site, mais aussi les traces historiques, dont le canal des Sulpiciens est le témoin incontestable, ainsi que le patrimoine paysager que représente le canal de Lachine et, finalement, le patrimoine immatériel, le génie des lieux que des générations de Lachinois entretiennent et font prospérer.

Plus précisément, comme en fait état le chapitre 2 de ce rapport, les questions portent sur :

- la préservation et la revalorisation du cadre bâti : les bâtiments de la Dominion Bridge et du complexe Allis-Chalmers Bullock Ltd, ceux qui restent sur le terrain Stelfil-Mittal, les ponts roulants, les antennes ferroviaires;
- le respect et la conservation du caractère industriel et le génie des lieux avec les besoins actuels;
- la mise en valeur des témoins de l'occupation du site : le canal des Sulpiciens, le tracé de la rue Saint-Joseph, la trame des rues, les voies ferrées;
- le patrimoine paysager : la proximité du canal de Lachine;
- le patrimoine immatériel : la vocation industrielle des lieux, son apport au savoir et à l'innovation de la métropole, la mémoire des générations d'ouvriers qui ont contribué à cette grande réussite de l'industrialisation.

Les commentaires sur les possibilités de conversion et de réutilisation ont été nombreux : marché public, usage communautaire, cinéma, etc.

⁵¹⁸ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 20

Recommandation #2

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation la réutilisation et la reconversion réfléchies des bâtiments et ponts roulants.

Le patrimoine de Lachine-Est a déjà fait l'objet de nombreuses études et recommandations. En 2004, dans les *Cahiers d'Évaluation du patrimoine urbain*⁵¹⁹ préparés par la Ville de Montréal, on fait état des tracés fondateurs et du cadre bâti d'intérêt patrimonial, ainsi que du patrimoine archéologique de l'arrondissement de Lachine. Sont ainsi relevés les bâtiments du pôle industriel de Lachine-Est, bordant les deux côtés de la rue Saint-Joseph : les complexes Dominion Bridge, Stelfil et Jenkins Canada Inc. étaient identifiés comme des immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle, alors que le Allis-Chalmers Bullock Ltd a une valeur patrimoniale intéressante⁵²⁰. En conclusion, le rapport recommande de protéger les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial exceptionnel en élaborant des PIIA selon les principes suivants : « *conserver l'identité des secteurs, connaître avant d'intervenir et maintenir le bon état et l'intégrité des bâtiments par l'entretien*⁵²¹ ». Il était aussi recommandé d'établir des contrôles sur les démolitions afin « *d'éviter des pertes irréversibles*⁵²² ».

En 2008, une étude réalisée pour la Ville de Montréal et intitulée *Analyse et potentiel de mise en valeur du patrimoine du secteur industriel est de Lachine*, fait une analyse exhaustive des lieux et nomme les grands enjeux d'un projet de réhabilitation. Une première conclusion s'impose alors, celle de poursuivre les recherches et études pour mieux connaître l'histoire des bâtiments et leurs conditions actuelles.

En 2014, l'arrondissement demande l'avis du Comité Jacques-Viger et du Conseil du patrimoine de Montréal, à la suite d'une demande de démolition des bâtiments situés sur le site de la Stelfil pour y implanter 1 700 unités de logement. Les comités jugent sévèrement la proposition, considérant que le site n'a pas été étudié dans sa logique d'ensemble, que la documentation est incomplète et que l'importance du canal des Sulpiciens est occultée. Dans les circonstances, les deux instances consultatives ont émis un avis défavorable à la demande de démolition.

Parallèlement, l'arrondissement demande à ces deux comités d'experts de se pencher sur le projet de PPU du quartier Lachine-Est. Leurs recommandations sur le patrimoine sont claires : il faut impérativement réaliser « *des études complémentaires afin d'approfondir la connaissance du secteur et la prise en compte formelle des études sur le patrimoine industriel et archéologique déjà réalisées*⁵²³ » et « *procéder à la réalisation d'un exercice d'énoncé de l'intérêt patrimonial*

⁵¹⁹ Évaluation du patrimoine urbain de Lachine, doc. 4.2.3

⁵²⁰ Évaluation du patrimoine urbain de Lachine, doc. 4.2.3, p. 44-45

⁵²¹ Évaluation du patrimoine urbain de Lachine, doc. 4.2.3, p. 59

⁵²² Évaluation du patrimoine urbain de Lachine, doc. 4.2.3, p. 59

⁵²³ Avis du conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger – Programme particulier d'urbanisme – Quartier Lachine-Est (AC14-LAC-03), p. 9, Source : http://applicatif.ville.montreal.qc.ca/som-fr/pdf_avis_cjv/pdfav21543.pdf

pour l'ensemble du secteur de Lachine-Est, afin de déterminer les valeurs sur lesquelles appuyer son redéveloppement⁵²⁴ ».

Force est de constater que depuis quinze ans, tout ou presque a été dit sur l'importance de préserver le patrimoine de Lachine-Est, et que ces constats et recommandations sont pratiquement restés lettre morte.

Il apparaît donc urgent de procéder à l'étude qui permettra une fois pour toutes d'orienter favorablement l'avenir patrimonial du site. Impossible de permettre *tabula rasa* : il faut tenir compte de ce qui existe, de la mémoire de la communauté lachinoise, de respecter l'intégrité du site et de ses composantes parcellaires, valoriser l'authenticité qui s'en dégage.

Selon les règles en vigueur à la Ville de Montréal, cette étude prendrait la forme d'un *Énoncé de l'intérêt patrimonial*. Cet énoncé est « *le document officiel qui expose les différentes valeurs (historique, symbolique, artistique, sociale, technique...) d'un lieu et qui identifie les caractéristiques du lieu qui expriment ces valeurs. Chaque énoncé préparé en vertu du processus d'évaluation patrimonial d'un lieu contient l'information mise au jour par un groupe de travail spécifiquement constitué pour connaître et valoriser un lieu donné (secteur, ensemble, bâtiment, monument, jardin, paysage...)*⁵²⁵. »

Recommandation #3

La commission recommande de compléter l'analyse de l'ensemble du site, mieux documenter son histoire et son état actuel, qualifier les bâtiments d'intérêt patrimonial, afin de procéder à un « Énoncé d'intérêt patrimonial » pour Lachine-Est. L'ensemble de la démarche vise à dresser des lignes directrices d'intervention que les acteurs concernés devront respecter.

Au fil des ans, des interventions ont en effet entraîné la disparition de précieux éléments (ponts roulants, ensemble industriel de l'ancienne usine Jenkins, bâtiments jugés dangereux de la Stelfil, peut-être même les vestiges du canal des Sulpiciens, entre autres), sans compter la dégradation, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, des immeubles abandonnés de la Dominion Bridge, et la fragilisation des archives.

Recommandation #4

D'ici la fin de l'analyse de l'ensemble du site, la commission recommande l'adoption d'un principe de précaution consistant dans la suspension de tout travail d'excavation ou de décontamination aux alentours de l'emplacement présumé du canal des Sulpiciens, ainsi qu'à l'interdiction de tout projet de démolition dans le secteur.

⁵²⁴ Avis du conseil du patrimoine de Montréal et du comité Jacques-Viger – Programme particulier d'urbanisme – Quartier Lachine-Est (AC14-LAC-03), p. 9, Source : http://applicatif.ville.montreal.qc.ca/som-fr/pdf_avis_cjv/pdfav21543.pdf

⁵²⁵ Source : https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2240,96375615&_dad=portal&_schema=PORTAL

Les organisations citoyennes ont fait de nombreuses propositions quant à la réutilisation des bâtiments (ateliers d'artistes et d'artisans, petites entreprises dans les domaines de l'innovation et des nouvelles technologies, etc.). Le site de la Dominion Bridge est vu comme le porte-étendard du secteur, les bâtiments et les ponts roulants, signature iconique de Lachine-Est, constituent un ensemble cohérent.

La commission est d'avis qu'un concours d'idées permettrait de faire appel à un large éventail d'expertises, stimuler l'imagination et ainsi faire ressortir plusieurs options de reconversion.

Recommandation #5

La commission recommande à l'arrondissement de procéder à un concours d'idées pour la réutilisation et la reconversion des bâtiments et ponts roulants de la Dominion Bridge.

La société lachinoise comprend encore plusieurs témoins des années d'activités des usines et de l'histoire de Lachine-Est. La commission est d'avis qu'il faut profiter de ce que certains intervenants appellent la « *mémoire du monde* » : la vie quotidienne des travailleurs, des familles, des voisinages, et le savoir-faire accumulé. Certains ont proposé que cette mémoire soit mise à la disposition du public dans un musée ou un centre d'interprétation; d'autres options sont possibles par l'aménagement des lieux, des expositions et de la signalisation, etc.

Recommandation #6

La commission recommande à l'arrondissement, en collaboration avec des comités locaux ou centres de recherche de l'histoire orale, de répertorier et enregistrer le témoignage des personnes ayant travaillé ou vécu à Lachine-Est.

Parcs Canada se soucie également de l'ancienne Dominion Bridge qui a « *un lien significatif avec le canal de Lachine*⁵²⁶ » et qui « *revêt une signification importante pour la compréhension et l'histoire des lieux*⁵²⁷ ». Il serait intéressant que les instances municipales, fédérales et provinciales travaillent de concert à mettre en valeur le génie des lieux et pour permettre au public de s'approprier l'histoire du dernier secteur du berceau industriel canadien.

Par ailleurs, le Plan directeur du canal de Lachine de Parcs Canada ne prévoit malheureusement aucun aménagement spécifique pour le tronçon Lachine-Est, et ceci malgré le fait que cet organisme gouvernemental, dans une lettre adressée à la présidente de la commission, rappelle que « *la richesse historique du secteur de Lachine-Est offre une opportunité afin de réaliser un projet s'y inspirant [...] et qui contribuera à sa diffusion et à sa mise en valeur*⁵²⁸ ».

Les résidents de Lachine auront la chance de vivre près d'un plan d'eau et devront y avoir accès.

⁵²⁶ Parcs Canada, doc. 7.35, p. 2

⁵²⁷ Parcs Canada, doc. 7.35, p. 2

⁵²⁸ *Idem*

Recommandation #7

La commission recommande que les instances municipales et Parcs Canada travaillent de concert pour aménager et donner un accès public au Parc historique national canadien et son canal.

3.4 Quartier complet

Le deuxième principe mis de l'avant propose le développement d'« *un milieu de vie complet arrimé au quartier existant*⁵²⁹ ». Les commentaires entendus amènent la commission à souhaiter la construction d'un quartier vraiment complet. Le maintien, l'élargissement et le développement des activités économiques sont au cœur de cette préoccupation. L'heure n'est plus à la ségrégation trop rigoureuse des fonctions; le secteur peut facilement accommoder une multitude de fonctions, dont des usages à vocation industrielle. Le défi est d'en assurer la cohabitation harmonieuse. Ainsi, la commission est d'avis que le secteur doit pouvoir procurer une gamme élargie d'activités économiques sur une portion plus grande qu'envisagée dans la proposition de l'arrondissement. Au cours de la longue durée de son existence, le site a contribué au développement économique de la ville. La commission croit qu'il faut maintenir, continuer et faire rayonner cette fonction essentielle du secteur. Il s'agirait ainsi de l'un des derniers sites aux abords du canal de Lachine à préserver une fonction économique. La commission passe ainsi d'un secteur à dominante résidentielle, proposé par l'arrondissement, à un milieu complet, respectueux de l'histoire et du génie du lieu.

L'arrimage entre le secteur et les milieux de vie avoisinants est à redéfinir en améliorant les liens physiques et en assurant leur complémentarité dans l'offre d'usages, d'équipement et de services. En effet, en plus des considérations relatives aux conditions de déplacements entre Lachine-Est et les différents quartiers de l'arrondissement, la notion d'arrimage doit aussi englober le partage des ressources, équipements et services. Ainsi, ceux-ci qui y seront implantés serviront également à combler des besoins des milieux de vie existants.

La mixité d'usage, la mixité sociale, la mixité temporelle du bâti sont des éléments de quartier complet. De nouveaux moyens de construction, de nouvelles manières de penser la ville existent. La commission estime qu'il faut les utiliser, sans pour autant perdre de vue les qualités esthétiques du milieu.

Un quartier complet, durable et résilient se distingue d'un quartier uniquement résidentiel ou d'un quartier uniquement industriel/commercial. La nouvelle réglementation devra inclure, entre autres, des activités telles la vente au détail, l'hébergement et la restauration, les services récréatifs, un pôle d'emploi. La commission pense aussi aux catégories actuellement exclues du règlement telles les ateliers artisanaux, les résidences pour personnes âgées ou une salle de spectacles.

⁵²⁹ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 20

3.4.1 Logement

L'arrondissement devra utiliser tous les moyens à sa disposition pour permettre une diversité dans l'offre de logements.

On devrait y retrouver une population résidente aux multiples visages et aux multiples besoins. Ce quartier doit s'adresser à des femmes et des hommes, de tous âges et de toutes origines, ayant des revenus inégaux, vivant seuls, en couple ou en famille, à l'image de la population actuelle lachinoise.

Recommandation #8

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation une offre adéquate de logements qui réponde aux divers besoins économiques et sociaux de la population.

Le marché immobilier privé n'a pas pour fonction de répondre aux besoins de tous. Or, actuellement, le seul outil dont l'arrondissement dispose pour assurer une mixité sociale est la Stratégie d'inclusion de logements sociaux. La commission a appris récemment que la Ville de Montréal souhaite la modifier et que le nouveau règlement devrait s'appliquer dès son adoption. Rappelons que la Stratégie actuelle ne s'applique que lorsqu'un projet exige un changement dans la réglementation. La commission déplore que les nouvelles constructions ayant fait l'objet de permis sur le site n'aient pas eu à se conformer à la Stratégie d'inclusion.

Avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement, la commission est d'avis d'utiliser toutes les ressources disponibles (zonage intérimaire, hauteur et densité conditionnelles, outils discrétionnaires, entente de développement) afin d'assurer la livraison de logements sociaux.

Recommandation #9

La commission recommande à l'arrondissement et à la Ville, compte tenu de la période de transition vers un nouveau règlement, d'utiliser tous les moyens possibles pour assurer l'inclusion de logements sociaux, communautaires et abordables dans le futur quartier.

Outre le fait d'offrir des logements, quel que soit le revenu des personnes, il faut également considérer que tous n'ont pas les mêmes besoins en matière de logement. Il faudra offrir une diversité dans la tenure (location, location/proprio-occupant, propriété privée, copropriété, coopératif, OBNL, résidence pour population particulière) et dans les formes (plex, tour, maison de ville, jumelés, loft et autres), tout en évitant les unités unifamiliales dans une optique de densité conforme à un milieu urbain.

Recommandation #10

La commission recommande à l'arrondissement de travailler étroitement avec les services concernés de la Ville et en collaboration avec les acteurs locaux, communautaires et privés, pour établir les paramètres (tenure et forme) d'une stratégie locale d'habitation.

3.4.2 Économie locale et emploi

Lachine n'aurait pu se développer sans le haut savoir et la technologie innovante des entreprises de métallurgie qu'ont été la Dominion Bridge, la Jenkins, Stelfil et Allis-Chalmers au début du siècle dernier. Cette tradition devrait se poursuivre aujourd'hui avec des activités de production intégrées à un quartier qui se veut complet et durable. Vivre et travailler dans un même quartier n'est pas une utopie : c'est même un enjeu de développement durable.

La population actuelle de Lachine travaille dans de multiples autres secteurs et possède des compétences variées. Pourquoi ne pourrait-elle pas travailler à proximité? Bien sûr, penser construire des poutres d'acier soutenant un pont n'est plus socialement acceptable dans un quartier résidentiel dense au 21^e siècle. Cela n'exclut cependant pas d'augmenter les possibilités d'emploi dans le secteur. La commission a été sensible à tous les exemples nommés par les intervenants lors de la consultation publique, dont une école professionnelle spécialisée dans la métallurgie, des activités de prototypage, des ateliers d'artisans et d'artistes.

On peut faire plus encore en permettant le maintien et le développement de plein droit des activités de production industrielle légère, tout en respectant les conditions d'une cohabitation harmonieuse.

Cette vision de l'emploi industriel dans le secteur permet, selon la commission, la réutilisation maximale des bâtiments existants. Il est plus facile et économiquement plus intéressant de garder une activité industrielle dans des bâtiments conçus à cet effet. La commission reconnaît également l'intérêt d'usages transitoires durant le développement d'un quartier complet et durable.

Recommandation #11

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation le maintien et le développement d'emplois dans des activités industrielles.

Recommandation #12

La commission recommande de maintenir de plein droit les conditions d'opération des activités industrielles actuelles, tout en limitant les nuisances éventuelles.

Recommandation #13

À cet effet, la commission recommande à l'arrondissement de travailler de concert avec les institutions d'enseignement, les acteurs locaux, les instances gouvernementales et les

industries concernées par le développement de l'emploi pour identifier les activités industrielles légères à privilégier dans Lachine-Est.

Des commerces pour répondre aux besoins de tous les jours devraient être accessibles facilement à pied, tant pour les résidents que pour les travailleurs. Il ne s'agit pas ici de nuire au développement commercial de la rue Notre-Dame ou de construire d'immenses espaces commerciaux, mais plutôt des petits commerces de proximité. Ces commerces contribuent également à la création d'emplois.

Recommandation #14

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation le développement de commerces de proximité complémentaires à l'offre existante dans le voisinage.

Dans un quartier complet, la commission considère que des commerces et des services professionnels doivent être autorisés, conditionnellement à des normes d'insertion, au rez-de-chaussée de tous les immeubles, près des résidences et des lieux de travail. Par ailleurs, la commission est d'avis que le boulevard Saint-Joseph, traversant le secteur d'est en ouest, offre toutes les caractéristiques d'une rue principale facilement accessible à pied. Cependant, pour ne pas nuire à l'offre commerciale de la rue Notre-Dame, le noyau commercial de ce boulevard devrait être circonscrit à la portion comprise entre la rue George-V et les voies du Canadien Pacifique.

Recommandation #15

La commission recommande d'autoriser les services professionnels et les commerces de faible dimension à tous les rez-de-chaussée du secteur afin de constituer un noyau commercial central, ainsi que l'obligation d'une occupation commerciale des rez-de-chaussée du boulevard Saint-Joseph, entre l'avenue George-V et les voies du CP.

3.4.3 Équipements

Un quartier complet où il fait bon vivre nécessite un réseau d'espaces récréatifs, éducatifs, sportifs et culturels. Les nouveaux équipements collectifs devraient compléter l'offre existante dans le reste de l'arrondissement et les secteurs adjacents, plus particulièrement le quartier Saint-Pierre et l'arrondissement de LaSalle.

Recommandation #16

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation une offre adéquate d'équipements collectifs.

Recommandation #17

La commission recommande à l'arrondissement de Lachine de travailler de concert avec l'arrondissement de LaSalle et les partenaires institutionnels, notamment les commissions scolaires, afin de procéder à une analyse des besoins en équipements collectifs.

L'arrondissement a la chance de planifier pour les trente prochaines années un quartier complet. Les autorités entendent se prévaloir du droit de préemption pour tout le secteur. Rappelons que la préemption ne constitue pas un droit d'expropriation, mais bien la possibilité d'un achat préférentiel afin de mieux planifier l'établissement d'un quartier complet et durable. Cependant, les terrains identifiés ne semblent pas suffisants pour répondre adéquatement aux besoins tels que la construction d'écoles, de CPE, de centre culturel et communautaire, de services de santé et autres.

Recommandation #18

La commission recommande de maintenir l'assujettissement du secteur au droit de préemption pendant toute la durée de son redéveloppement. De plus, pour s'adapter à l'évolution des besoins en équipement collectifs, la commission recommande à l'arrondissement que l'ensemble des terrains du secteur soient identifiés pour l'application de ce droit.

Recommandation #19

La commission recommande à l'arrondissement de procéder à une évaluation de l'offre actuelle des équipements, en collaboration avec les commissions scolaires et autres instances gouvernementales, pour identifier les besoins des quartiers existants (Lachine, Saint-Pierre, LaSalle) et du nouveau quartier.

3.4.4 Dispositions règlementaires

Considérant que la réglementation générale d'urbanisme de l'arrondissement et du PPU ne peuvent prévoir tous les détails d'un développement susceptible de s'étendre sur plus de trente ans, la commission est d'avis que les autorités ont avantage, pour répondre à des besoins particuliers, à utiliser toute la panoplie d'outils discrétionnaires (PPCMOI, PIIA, usages conditionnels), sans devoir modifier constamment ces règlements. Rappelons que le PPCMOI vise à permettre qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à la réglementation, alors que le PIIA permet d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités de chaque situation. Enfin, les usages conditionnels visent à introduire une souplesse dans la réglementation qui permet d'implanter, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu.

Recommandation #20

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation l'utilisation des outils discrétionnaires dans le but de s'adapter au développement du projet à long terme, tout en conservant la cohérence initiale.

Plusieurs intervenants ayant plaidé pour la beauté du quartier à créer, la commission est d'avis que la qualité esthétique, tout comme ses qualités environnementales, sont des gages de réussite du projet. Rappelons que la majorité des participants ont insisté sur l'adoption de mesures de performance énergétique et de réduction d'émissions de gaz à effet de serre (GES), avec un accent particulier sur la géothermie.

Recommandation #21

La commission recommande l'application de normes élevées en ce qui concerne l'apparence du cadre bâti, la diversité architecturale, la qualité des matériaux et la consommation énergétique, tant pour la construction de nouveaux bâtiments que pour la rénovation et la réutilisation des bâtiments existants.

3.4.5 Densité

La question de la densité est étroitement liée à la question du transport collectif. En 2011, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal déterminait un seuil minimal de densité de 80 logements à l'hectare⁵³⁰ pour Lachine-Est en prévision de l'arrivée d'un mode de transport structurant qui desservirait le secteur. Au cours du processus de consultation, aucun mode de transport n'était prévu, ce qui a amené les participants à émettre des opinions diversifiées et divergentes sur la densité acceptable pour le secteur.

Au moment de la rédaction du présent rapport, la Ville de Montréal annonce une entente de principe avec le gouvernement du Québec pour un projet de tramway reliant l'arrondissement de Lachine au centre-ville. Cette nouvelle donne impose donc une réflexion collective sur la densité, tout en prenant en compte le facteur temps, puisque la réalisation de ce projet a comme horizon l'année 2030.

3.5 Quartier durable

Le troisième principe vise à procurer aux nouveaux occupants du secteur « *un environnement sain, attrayant et exemplaire*⁵³¹ ». La commission fait sienne cette proposition et partage avec l'administration montréalaise l'idée que la requalification du secteur Lachine-Est fait face à d'importants défis environnementaux (sols contaminés, gestion de l'eau, verdissement, etc.). La réalisation de ce principe nécessite des solutions novatrices qui, par ailleurs, contribueront au

⁵³⁰ Plan métropolitain d'aménagement et de développement, doc. 4.1.3, p. 213

⁵³¹ Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 21

rayonnement de Lachine-Est. En conséquence, la conception des infrastructures et l'aménagement des domaines public et privé doivent être à la fine pointe de l'évolution des connaissances en matière de saine utilisation des ressources.

La longue durée de la requalification du secteur impose des prudenances à l'égard des modes et des modèles. L'accélération du dérèglement climatique peut changer rapidement la donne. Les modèles d'aménagement et de développement en vogue en ce moment peuvent rapidement apparaître désuets ou inapplicables en fonction des caractéristiques du milieu, des traditions ou des manières locales de faire.

3.5.1 Espaces naturels et verts

Le secteur est dépourvu de parcs et d'une canopée significative. Il faut prévoir, dès maintenant, des espaces suffisants pour assurer les conditions optimales de la biodiversité et aussi pour procurer des endroits de détente et de fraîcheur pour les futurs résidents et travailleurs.

Recommandation #22

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation l'amélioration de la biodiversité, le maintien des habitats propices à la vie animale et la réduction des effets d'îlots de chaleur.

La commission est d'avis qu'une répartition équilibrée des parcs, des places publiques végétalisées et des jardins communautaires, plutôt que la création d'un seul grand espace vert, est propice à la biodiversité et permet de multiplier les lieux de fraîcheur, les occasions de détente et d'échange entre les citoyens.

Recommandation #23

La commission recommande la préservation des espaces naturels, notamment en bordure de la limite du canal de Lachine, le verdissement de l'ensemble du secteur, et la répartition équilibrée des nouveaux espaces verts et leur mise en réseau.

Recommandation #24

La commission recommande des mesures concrètes pour la réduction des effets d'îlots de chaleur, tant sur le domaine public (perméabilité des surfaces, espaces verts, plan canopée, etc.), que sur le domaine privé (toits à faible albedo, verdissement, etc.).

3.5.2 Gestion des sols

La décontamination des sols est également un enjeu clairement identifié par l'arrondissement. Le passé d'une activité industrielle lourde a nécessairement laissé des traces. Il s'agit

manifestement d'un vaste chantier coûteux, où de multiples modes de décontamination seront utilisés en fonction du calendrier de développement et des futurs usages.

Une stratégie de décontamination devrait avoir comme objectifs la détermination de meilleures pratiques, la formulation de directives destinées aux promoteurs immobiliers, des économies d'échelle et la création d'une éventuelle filière locale de décontamination basée sur l'économie circulaire et le recyclage de matériaux.

Recommandation #25

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation la mise en place d'une stratégie générale de décontamination d'avant-garde, rigoureuse, transparente et fiable.

Recommandation #26

La commission recommande, autant que possible, le traitement in situ des sols contaminés et le recyclage des déchets de démolition.

Par ailleurs, bien que l'on puisse espérer des économies d'échelles, la commission est soucieuse de la difficulté rencontrée par les organismes qui œuvrent à l'implantation de logements sociaux et de logements abordables due aux enjeux financiers de la décontamination.

Recommandation #27

La commission recommande que le coût de la décontamination des sols soit considéré dans les programmes de financement des logements sociaux et abordables.

3.5.3 Gestion des eaux

L'arrondissement est conscient qu'il ne peut y avoir de développement d'un quartier sans un réseau d'égout séparatif pour les eaux pluviales et usées. D'autre part, le bassin Rockfield, en voie de construction, ne pourra accueillir les eaux pluviales provenant du secteur Lachine-Est. Dès lors, il faudra diminuer les surverses en récupérant et en retenant de façon optimale les eaux de ruissellement et de pluie. Plusieurs instruments sont à la portée de l'arrondissement pour répondre à cet enjeu, notamment des infrastructures publiques plus durables constituant des trames vertes et bleues. En ce qui concerne les eaux grises, plusieurs intervenants ont souligné l'importance de les réutiliser.

Recommandation #28

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation la gestion écoresponsable de l'eau.

Recommandation #29

La commission recommande que l'arrondissement, dans la gestion des eaux pluviales, mette tout en œuvre pour récupérer et retenir in situ les eaux pluviales et de ruissellement : espace

minimum non minéralisé requis autour des futurs bâtiments, multiplication des surfaces perméables et minibassins de rétention, instauration de parcs et autres espaces verts, etc.

Recommandation #30

La commission recommande, pour toute nouvelle construction et rénovation majeure, la réutilisation obligatoire des eaux pluviales et grises.

3.6 Mobilité

Le dernier principe propose d'accroître la « *mobilité à toutes les échelles*⁵³² ». À cet égard, la commission tient à souligner plusieurs préoccupations essentielles. Tout d'abord, la réussite du projet repose de manière très importante sur une offre variée et performante de transport, priorisant la mobilité collective et active. Cependant, la séquence du développement de Lachine-Est doit tenir compte des phases d'implantation des équipements de transport, la densité pouvant progresser en fonction de leur mise en service.

Néanmoins, les enjeux de mobilité du secteur ne peuvent trouver solution que dans une perspective régionale. La commission tient à rappeler que le quartier est paradoxalement à la fois un lieu de transit et un secteur enclavé. Dans ce contexte, le PPU doit pouvoir offrir les moyens de se déplacer localement, mais aussi vers les quartiers avoisinants et le centre-ville.

Recommandation #31

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation la priorisation des modes de transports actif et collectif dans le cadre d'une planification régionale.

Les problèmes actuels sont clairement identifiés : congestion automobile importante en plusieurs points du secteur; absence de transport collectif structurant et performant; le caractère temporaire de la gare du Canal et son accessibilité réduite; la faible fréquence des trains. De plus, ces problèmes seront exacerbés par l'augmentation progressive de la population.

Recommandation #32

Compte tenu des délais de réalisation, de l'étude et de l'implantation d'un mode de transport collectif structurant, la commission recommande des mesures transitoires et évolutives en transport collectif : augmentation de liaisons locales et régionales, amélioration de la fréquence des autobus et des trains et l'éventuelle création de voies réservées.

Recommandation #33

La commission recommande d'entreprendre rapidement des négociations avec les autorités compétentes pour assurer le bon fonctionnement et l'accessibilité de la gare du Canal.

⁵³² Secteur Lachine-Est, document d'information, doc. 3.1, p. 21

Les citoyens et les organismes, soucieux de la protection de l'environnement demandent, par ailleurs, de limiter la place de l'automobile dans le secteur. Pour ce faire, la commission est d'avis de mettre le piéton et le cycliste au centre de la conception de tout nouvel aménagement, en tenant compte des besoins particuliers des personnes âgées, à mobilité réduite et aux familles nombreuses.

Recommandation #34

La commission recommande d'élaborer un plan local de déplacement, visant à :

- ***instaurer une hiérarchie de rues : parcours de circulation paisible et sécuritaire, rues d'ambiance, voie de transit;***
- ***instaurer des mesures pour désenclaver le territoire : le prolongement de la rue Notre-Dame jusqu'au boulevard Saint-Joseph, de l'avenue George-V jusqu'au canal et le raccordement à la trame des quartiers avoisinants.***

Plusieurs pistes d'action ont été suggérées par les participants : la construction de passerelles pour piétons et cyclistes reliant les arrondissements de Lachine et de LaSalle, la complétion du réseau cyclable et l'aménagement du domaine public accessible sur l'ensemble du secteur.

Recommandation #35

La commission recommande l'amélioration et l'élargissement du réseau piétonnier et cyclable à l'intérieur du secteur et son arrimage aux quartiers environnants.

Des nombreuses interventions ont été formulées aux fins de réduire l'emprise de l'automobile dans l'espace public : stationnement en structure ou souterrains limités aux abords des grands équipements collectifs; réduction du stationnement sur rue; offre réservée aux voitures électriques et aux voitures en autopartage; révision à la baisse ou élimination de normes de cases minimales pour toute nouvelle construction.

Recommandation #36

La commission recommande l'élaboration d'une stratégie de stationnement afin de réduire l'espace occupé par l'automobile.

3.7 Mise en œuvre du PPU

Pour réussir une transition harmonieuse entre une vocation industrielle en perte de vitesse et un milieu de vie et de travail exemplaire inscrit sous le signe du développement durable. Il convient de mettre rapidement en place un système de gouvernance qui saura canaliser l'énergie actuelle des acteurs et la maintenir à long terme.

Les opinions et les observations recueillies à cet effet concourent aux objectifs de participation et d'engagement édictés dans la *Loi sur le développement durable*⁵³³. Il faut, en effet, définir collectivement une vision concertée sur les plans environnemental, culturel, social et économique. La commission est d'avis que cette démarche collective évolutive n'est possible que si le programme particulier d'urbanisme établit un cadre directif sur la finalité, soit le développement durable du site, développement échelonné sur plusieurs décennies.

Il est du ressort de l'arrondissement de créer et de maintenir une structure de concertation tout au long du développement. C'est l'arrondissement, instance pérenne, qui dispose des moyens de rassembler les différents intervenants, de supporter sur le long terme les différentes phases de développement, d'entretenir une étroite collaboration avec la ville-centre et les différents paliers de gouvernement, de susciter l'expertise des centres de recherche publics et privés, et d'établir des partenariats.

Une telle structure, pour être fonctionnelle, doit comporter un noyau de représentants de tous les milieux : pouvoirs publics, propriétaires et les promoteurs immobiliers actuels et futurs, citoyennes et citoyens. Ceux-ci pourront être accompagnés d'experts lors de leurs travaux. Dans un souci de démocratisation et de transparence, elle devra également faire rapport publiquement de ses travaux, de ses réflexions, de l'avancement des réalisations afin d'entendre les commentaires et les préoccupations des personnes intéressées.

Recommandation #37

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.

La commission est d'avis qu'une équipe multidisciplinaire, stable et consacrée entièrement au projet est essentielle pour assurer la mise en œuvre et le suivi de ce vaste chantier. Ce regroupement, facile à identifier, agirait en quelque sorte à titre de guichet unique pour l'ensemble des acteurs du développement.

Ainsi, l'arrondissement devrait affecter une équipe de travail permanente, sous la forme d'un bureau de projet, à la coordination et au déploiement du PPU. Tout au long du processus de développement du nouveau quartier, ce bureau doit s'assurer que les réalisations effectuées dans le site seront soutenues par les meilleures pratiques en termes de développement durable.

⁵³³ Loi sur le développement durable, article 6^e. Source : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/D-8.1.1>

À l'aide de ce bureau, l'arrondissement pourrait parvenir à garder une cohésion des interventions, à engager des partenariats avec les instances municipales et gouvernementales, les centres de recherche et les divers promoteurs.

Il y aurait également lieu de considérer l'introduction de mécanismes de consultation tout au long du déploiement du PPU pour s'assurer de son adéquation avec les divers éléments évoqués ci-haut.

Recommandation #38

La commission recommande à l'arrondissement et à la Ville de créer un bureau de projet afin d'assurer la mise en œuvre et le suivi du programme particulier d'urbanisme. De plus, le bureau aurait pour fonction de soutenir les travaux de la table de concertation.

La commission s'est interrogée sur les limites géographiques du PPU et s'est souvent attardée à la pointe sud de Saint-Pierre. Ce terrain partage plusieurs caractéristiques du secteur Lachine-Est et y est facilement assimilable : enclavement, abords du canal, zone d'influence de la gare, niveau de dévitalisation.

Recommandation #39

Prévoir les mesures pour donner accès aux résidents du quartier Saint-Pierre à la gare du Canal par l'intégration et l'aménagement de la parcelle de terrain contigu à l'extrémité est du secteur et, en conséquence, élargir le périmètre du PPU.

CONCLUSION

La reconversion de Lachine-Est est un projet inspirant et ambitieux, à la mesure des hommes et des événements qui ont façonné le site de la fin du XVII^e siècle jusqu'à nos jours. On pense d'abord à François Dollier de Casson, ce Sulpicien qui voulait creuser le premier canal d'Amérique du Nord pour contourner les rapides, puis aux milliers d'ouvriers de diverses origines qui ont travaillé sans relâche pour fabriquer de quoi construire ces monuments que sont aujourd'hui les chemins de fer, les ponts Mercier et Jacques-Cartier, la Place Ville Marie et tant d'autres. Les travaux de grande ampleur se sont poursuivis : la construction du canal de Lachine et le tracé du chemin *Upper Lachine*, puis tous ces bâtiments érigés au début du XIX^e siècle pour créer un vaste complexe métallurgique qui deviendra le berceau de l'industrialisation d'une ville, d'un pays... Quand on constate tout cela, on ne peut que souhaiter à Lachine-Est un avenir digne de son passé.

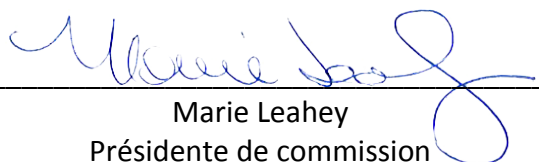
Le projet de Lachine-Est est donc un moment historique. Il nous offre une chance inouïe de revisiter ce patrimoine, tout en contribuant à la naissance d'un nouveau quartier complet, durable et résilient. C'est une chance qu'il faut absolument saisir.

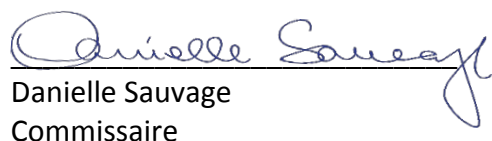
La consultation publique aura permis à tous les espoirs et à tous les rêves de s'exprimer.

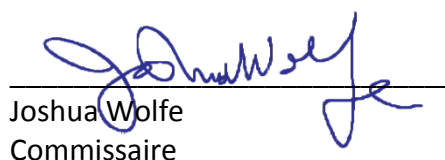
Les témoignages engagés et souvent passionnés des nombreux intervenants aux séances d'information, ateliers et séances d'audition de mémoires en sont la preuve.

L'âme de ce projet, c'est justement l'exceptionnelle mobilisation citoyenne qui n'a eu de cesse que de réfléchir, questionner, imaginer et proposer. Cette mobilisation doit être encouragée et soutenue pendant toutes les années que prendra le redéveloppement du secteur, nous en faisons une condition de réussite.

Fait à Montréal, le 26 juillet 2019.


Marie Leahey
Présidente de commission


Danielle Sauvage
Commissaire


Joshua Wolfe
Commissaire



Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le 3 octobre 2018, le comité exécutif de la Ville de Montréal confiait à l'Office de consultation publique le mandat de tenir une consultation publique « *sur la vision et les principes de développement urbain et d'aménagement du secteur Lachine-Est*⁵³⁴ ».

La consultation publique

L'Office rendait disponible sur son site Internet ainsi qu'à ses bureaux, la documentation relative à la consultation publique en février 2019.

Plus de 27 000 dépliant ont été distribués dans les quartiers limitrophes du secteur. Aussi, des courriels d'invitation aux différentes activités de la consultation ont été envoyés à une centaine de citoyens, institutions et organismes inscrits à la liste de diffusion de l'OCPM. Des annonces sur les réseaux sociaux de l'OCPM ainsi que des campagnes publicitaires sur Facebook ont également été placées à différents moments afin d'inciter les citoyens à participer en personne ou en ligne aux différentes activités de la consultation.

Une rencontre préparatoire a eu lieu le 1^{er} février 2019 aux bureaux de l'Office entre la commission et les représentants de la Ville et de l'arrondissement.

La commission a tenu une séance d'information le 24 février 2019 dans l'arrondissement de Lachine, à la Maison du Brasseur, ainsi que quatre séances d'audition des opinions entre le 2 et le 4 avril 2019, au même endroit.

La séance d'information a été intégralement diffusée en vidéo sur Facebook et la chaîne YouTube de l'Office. Plus de 600 personnes ont suivi cette soirée, en direct ou en différé, en plus des personnes présentes dans la salle.

Les porte-paroles et les personnes-ressources

Pour le service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal

Lise Bernier, chef de division

Karim Charef, chef d'équipe

Martin Roy, conseiller en aménagement

⁵³⁴ Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 1

Pour l'arrondissement de Lachine

Michel Séguin, Directeur d'arrondissement adjoint et responsable du développement du territoire et services administratifs

La commission et son équipe

Marie Leahey, présidente de la commission
Danielle Sauvage, commissaire
Joshua Wolfe, commissaire
Pierre Goyer, secrétaire de commission
Reinaldo de Freitas, analyste

L'équipe de l'OCPM

Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et communications
Louis-Alexandre Cazal, webmestre
Hadrien Chénier-Marais, responsable de la mobilisation et de la participation en ligne
Luc Doray, secrétaire général
Élisabeth Doyon, designer multimédia
Guy Grenier, consultant
Laurent Maurice Lafontant, logistique et communications
Lizon Levesque, adjointe administrative
Anik Pouliot, directrice des communications
Nicole Uwimana, accueil
Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

Les organismes participants à la journée portes ouvertes du 24 février 2019

Développement Lachine Est Inc.	SHDM
CDEC LaSalle-Lachine	Chambre de commerce du Sud-Ouest de Montréal
Parcs Canada	Revitalisation Saint-Pierre
Imagine Lachine-Est	Ministère des Transports
Héritage Montréal	
Société d'histoire de Lachine	

Les participants à la séance d'information (par ordre d'inscription)

Chantal Morissette	Marie-France Le	Francisco Morino
Charles Mallory	Couédic	Sylvie Blanchet
Marie-Claire Émond	Yves Daoust	Chris Latchem
Richard Leonardo	Sonja Susnjar	Françoise Lavallée
Lisa Debas	Ron Rayside	Isabelle Beaulac
Jonathan Théorêt	Ève-Caroline Pomerleau	Yves Daoust
	Bernard Tisseur	

Les participants ayant exprimé leur opinion en ligne

Benoit Mercier	Catherine Dugas
Blaine August	Catherine Lemieux
Bruno Langevin	Charlotte Boulanger
Claude Boullevraye de Passillé	Femke Bergsma
François Hinton	Flavie Lavigne
François Lévesque	Josée Sweeney
Guillaume Lambert	Justine Boquet
Jack Stafiej	Karine Poirier
Joé Morin	Louise Lamothe
Julie Gauvin	Lyne Dubois
Julien Surprenant-Legault	Lysane SM
Juste Rajaonson	Marguerite Hebert
Leonardo Giuliani	Maryse Belanger
Pierre Richard	Mélanie St Marseille
Richard Benoit	Nadia Carrière
Richard Pierre	Nathalie Tremblay
Sébastien Corbeil	Tania White
Andréane Laforest	Victoire Giguère
Beatrice Boudreau	

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis une opinion écrite avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 7.



Annexe 2 – La documentation

- 1. Procédure et objet du mandat**
 - 1.1. Sommaire décisionnel
 - 1.2. Recommandation
 - 1.3. Résolution

- 2. Démarche de consultation**
 - 2.1. Dépliant

- 3. Documentation déposée par l'arrondissement et la Ville de Montréal**
 - 3.1. Secteur Lachine-Est, document d'information, novembre 2018
 - 3.2. Rapport synthèse de la démarche de consultation pour le PPU du secteur Lachine-Est, 29 octobre 2014
 - 3.3. Étude d'impacts sur les déplacements – Secteur Lachine-Est, 28 juin 2017
 - 3.4. Analyse et potentiel de mise en valeur du patrimoine du secteur industriel Est de Lachine, mars 2008
 - 3.5. Analyse du mix commercial - Identification des opportunités commerciales urbaines, mars 2014
 - 3.6. Portrait et potentiel de transformation des activités économiques dans le Secteur Turcot-Lachine-Est, octobre 2016
 - 3.7. Présentation de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de Lachine lors de la séance d'information du 24 février 2019

- 4. Documents et liens utiles**
 - 4.1. AMÉNAGEMENT, PLANIFICATION ET RÉGLEMENTATION D'URBANISME
 - 4.1.1. Guide de la prise de décision en urbanisme – Programme particulier d'urbanisme
 - 4.1.2. Les programmes particuliers d'urbanisme – Ville de Montréal
 - 4.1.3. Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)
 - 4.1.4. Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal
 - 4.1.5. Plan d'urbanisme de Montréal
 - 4.1.6. Plan d'urbanisme de Montréal – 4.8.2 – La planification détaillée – Lachine-Est
 - 4.1.7. Plan d'urbanisme de Montréal – Carte 3.1.3 – La densité résidentielle minimale
 - 4.1.8. Plan d'urbanisme – Carte 2.6.1 – Le patrimoine bâti
 - 4.1.9. Plan d'urbanisme – Carte 2.6.2 - Le patrimoine archéologique
 - 4.1.10. Plan d'urbanisme – Partie II – Les documents d'arrondissement
 - 4.1.11. Zonage
 - 4.1.12. Zonage - Annexe A – Plan de zonage - Zones M346, M347, I358, C421
 - 4.1.13. Zonage - Grille des usages - Zones M346, M347, I358, C421
 - 4.1.14. Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles
 - 4.1.15. Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
 - 4.1.16. Règlement 2698 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les secteurs riverains du boulevard Saint-Joseph ainsi que du secteur résidentiel aux abords du musée de Lachine
 - 4.1.17. Ville de Montréal. Frais de parc
 - 4.1.18. Droit de préemption

- 4.1.19. Règlement déterminant les secteurs de planification urbaine sur lesquels le droit de préemption peut être exercé et les fins pour lesquelles des immeubles peuvent y être ainsi acquis
- 4.2. PATRIMOINE
 - 4.2.1. Plan d'action en patrimoine 2017-2022
 - 4.2.2. Politique du patrimoine
 - 4.2.3. Évaluation du patrimoine urbain de Lachine
 - 4.2.4. Usine Dominion Bridge - Répertoire du patrimoine culturel du Québec - Ministère de la Culture et des Communications
 - 4.2.5. Canal de Lachine - Répertoire du patrimoine culturel du Québec – Ministère de la Culture et des Communications
- 4.3. ENVIRONNEMENT
 - 4.3.1. Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés - plan d'action 2017-2021
 - 4.3.2. Guide de caractérisation des terrains contaminés
 - 4.3.3. Programme de subvention à la réhabilitation de terrains contaminés
 - 4.3.4. Plan directeur – canal de Lachine
 - 4.3.5. Plan d'action Canopée
 - 4.3.6. Plan d'adaptation aux changements climatiques de l'agglomération de Montréal 2015-2020.
- 4.4. MOBILITÉ
 - 4.4.1. Voies cyclables
 - 4.4.2. Réseau cyclable de Montréal - Programmation 2018-2019
 - 4.4.3. Programme d'implantations des voies cyclables 2018-2019
 - 4.4.4. Horaire complet de la ligne exo4 Candiac
- 4.5. COMMERCES ET INDUSTRIES
 - 4.5.1. Programme Renouveau Notre-Dame (RND)
 - 4.5.2. PRaM (Programme Réussir à Montréal) – Commerce
- 4.6. HABITATION
 - 4.6.1. Dévoilement de la première politique locale d'inclusion de logements sociaux et abordables à Lachine
 - 4.6.2. Lachine - Politique locale d'inclusion de logements sociaux et abordables
- 4.7. HISTOIRE
 - 4.7.1. Étude historique du développement urbain : l'axe du canal de Lachine-partie Lachine et LaSalle
- 4.8. CONSULTATIONS PRÉCÉDENTES - LACHINE-EST
 - 4.8.1. Rapport de la consultation sur la vision de développement du secteur - CDEC LaSalle-Lachine et Möbius 4 – avril 2017
 - 4.8.2. Forum citoyen sur le développement de Lachine-Est – mai 2018
- 4.9. INFORMATIONS RELATIVES À L'ARRONDISSEMENT
 - 4.9.1. Statistiques sur Lachine – Profil sociodémographique
- 4.10. EXEMPLES DE PROJETS
 - 4.10.1. Fives Cail – Lille – France
<https://www.lille.fr/Vivre-a-Lille/Les-travaux-a-Lille/Les-projets-urbains/Fives-Cail>
 - 4.10.2. BedZED – Londres – Royaume Uni
<https://www.bioregional.com/projects-and-services/case-studies/bedzed-the-uks-first-large-scale-eco-village>
 - 4.10.3. EuraTechnologie – Lille – France

- <https://www.euratechnologies.com/histoire-euratechnologies/>
- 4.10.4. Île de Nantes – Nantes – France
<http://www.iledenantes.com/fr/articles/135-un-territoire-une-histoire.html>
- 4.10.5. Battersea Power station – Londres – Royaume-Uni
<https://batterseapowerstation.co.uk/about>
- 4.10.6. Patrimoine industriel en Seine-Maritime – France
<https://www.normandie.fr/patrimoine-industriel-en-seine-maritime-elbeuf-vallee-de-seine>
- 4.10.7. Belval – Luxembourg
<https://www.belval.lu/fr/belval/konversionsprojekt/>
- 4.10.8. King's Cross – Londres – Royaume-Uni
<https://www.kingscross.co.uk/the-story-so-far>

5. Travaux de la commission

- 5.1. Compte rendu de la rencontre avec les représentants de la Ville de Montréal - 1er février 2019
- 5.2. Questions et demandes de la commission – 11 mars 2019
 - 5.2.1. Réponse de l'arrondissement de Lachine
 - 5.2.1.1. Avis à l'effet que les travaux de décontamination sont complétés
 - 5.2.1.2. Etat certifié d'inscription de droit au registre foncier du Québec
 - 5.2.1.3. Conformité environnementale de la propriété située sur le boulevard Saint-Joseph à Montréal – Ancienne usine Jenkins
 - 5.2.1.4. Rapports de sondages et certificat d'analyses chimiques
 - 5.2.1.5. Caractérisation environnementale des sols
- 5.3. Ateliers créatifs – Comptes rendus
 - 5.3.1. Atelier créatif du 23 mars 2019
 - 5.3.2. Atelier créatif du 26 mars 2019
- 5.4. Rapport – Questionnaires en ligne
 - 5.4.1. Données - Lachine-Est – milieux de vie - EN
 - 5.4.2. Données - Lachine-Est – milieux de vie - FR
 - 5.4.3. Données - Lachine-Est – milieux de vie
 - 5.4.4. Données - Lachine-Est – Mobilité - EN
 - 5.4.5. Données - Lachine-Est – Mobilité - FR
 - 5.4.6. Données - Lachine-Est – Mobilité

6. Transcriptions

- 6.1. Transcriptions de la séance d'information du 24 février 2019
 - 6.1.1. Webdiffusion de la séance d'information du 24 février 2019
- 6.2. Transcription de la séance d'audition des opinions du 2 avril 2019
- 6.3. Transcription de la séance d'audition des opinions du 3 avril 2019 à 13 h
- 6.4. Transcription de la séance d'audition des opinions du 3 avril 2019 à 19 h
- 6.5. Transcription de la séance d'audition des opinions du 4 avril 2019 à 16 h
- 6.6. Transcription de la séance d'audition des opinions du 4 avril 2019 à 19 h

7. Opinions

- 7.1. ACVL – Association centre-ville Lachine
 - 7.1.1. Transcription
- 7.2. Groupe aidant du Sud-Ouest

- 7.2.1. Transcription
- 7.3. Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys
 - 7.3.1. Transcription
- 7.4. Olivier Gagnon
 - 7.4.1. Transcription
- 7.5. Transparence
 - 7.5.1. Présentation PowerPoint
 - 7.5.2. Document complémentaire
 - 7.5.3. Transcription
- 7.6. Revitalisation Saint-Pierre
 - 7.6.1. Présentation PowerPoint
 - 7.6.2. Transcription
- 7.7. Coalition Climat Montréal
 - 7.7.1. Présentation PowerPoint
 - 7.7.2. Transcription
- 7.8. Charles Grenier
 - 7.8.1. Présentation PowerPoint
 - 7.8.2. Transcription
- 7.9. CAPTE
 - 7.9.1. Transcription
- 7.10. Imagine Lachine-Est
 - 7.10.1. Annexe au mémoire
 - 7.10.2. Présentation
 - 7.10.3. Document déposé 1
 - 7.10.4. Document déposé 2
 - 7.10.5. Document déposé 3
 - 7.10.6. Document déposé 4
 - 7.10.7. Transcription
- 7.11. Comité Transport de Lachine
 - 7.11.1. Transcription
- 7.12. Marmott Énergies inc.
 - 7.12.1. Transcription
- 7.13. David Marshall
 - 7.13.1. Présentation PowerPoint
 - 7.13.2. Transcription
- 7.14. Développement Lachine Est inc.
 - 7.14.1. Présentation PowerPoint
 - 7.14.2. Vidéo
 - 7.14.3. Transcription
- 7.15. Möbius4
 - 7.15.1. Présentation PowerPoint
 - 7.15.2. Document complémentaire
 - 7.15.3. Transcription
- 7.16. CRE-Montréal
 - 7.16.1. Présentation PowerPoint
 - 7.16.2. Transcription
- 7.17. Jean-François Racine
 - 7.17.1. Présentation PowerPoint

- 7.17.2. Transcription
- 7.18. GRAME
 - 7.18.1. Transcription
- 7.19. Philippe Poissant
 - 7.19.1. Document complémentaire
 - 7.19.2. Transcription
- 7.20. Chris Latchem
 - 7.20.1. Transcription
- 7.21. Bâtir son quartier
 - 7.21.1. Transcription
- 7.22. Rayside Labossière
 - 7.22.1. Présentation PowerPoint
 - 7.22.2. Transcription
- 7.23. TIDI New Urban Design
 - 7.23.1. Présentation PowerPoint
 - 7.23.2. Transcription
- 7.24. Louise Auclair
- 7.25. Raymond Tardy
- 7.26. Jocelyn Parent et Annie Lacroix
- 7.27. Jean-Eric Trudeau
- 7.28. CIUSSS de l'Ouest de l'île de Montréal
- 7.29. Société d'histoire naturelle de la vallée du Saint-Laurent
- 7.30. Clément Coulet, Michel Khoury, Hubert Raphaele et Phélicia Gingras
- 7.31. Élisabeth Verge
- 7.32. La P'tite maison
- 7.33. Groupe d'étudiants UQAM
- 7.34. APIE
- 7.35. Parcs Canada
- 7.36. Table de concertation Petite Enfance-Dorval-Lachine
- 7.37. CDGU
- 7.38. Groupe de Travail en sécurité alimentaire
- 7.39. Comité d'Action en Sécurité Urbaine de l'Arrondissement Lachine
- 7.40. Simon Chamberland
- 7.41. Pascal Longhi
- 7.42. Patricia Hinojosa
- 7.43. Geneviève Cusson, Alexandra Mathieu, Catherine Le Brun et Alexandre Périard
- 7.44. Gary Michael Conrath
- 7.45. Aldo Construction Inc.
- 7.46. Michèle Fournier
- 7.47. Émilie-Jade Bigelow, Brigitte Cantin, Samuel Côté et Nicolas Thibault
- 7.48. Comité logement Lachine-Lasalle
 - 7.48.1. Transcription
- 7.49. Francis Lapierre
 - 7.49.1. Transcription
- 7.50. Joanna Avantis
- 7.51. Pierre Marcoux
- 7.52. Börkur Bergman
 - 7.52.1. Présentation PowerPoint

- 7.52.2. Transcription
- 7.53. CDEC LaSalle-Lachine
 - 7.53.1. Transcription
- 7.54. Simon Masella
 - 7.54.1. Présentation PowerPoint
 - 7.54.2. Transcription
- 7.55. Joseph El-Khoury
 - 7.55.1. Présentation PowerPoint
 - 7.55.2. Document déposé 1
 - 7.55.3. Document déposé 2
 - 7.55.4. Document déposé 3
 - 7.55.5. Transcription
- 7.56. Frédérick T. Bastarache-Ouellette
 - 7.56.1. Transcription
- 7.57. Concert'Action Lachine
 - 7.57.1. Transcription
- 7.58. Direction de Santé Publique de Montréal
 - 7.58.1. Présentation PowerPoint
 - 7.58.2. Transcription
- 7.59. Table Habitation de Lachine
- 7.60. Marc Daoust
 - 7.60.1. Transcription
- 7.61. Angelo Bodo
 - 7.61.1. Transcription
- 7.62. Bernard Blanchet
 - 7.62.1. Transcription
- 7.63. Héritage Montréal
 - 7.63.1. Transcription
- 7.64. Sonja Susnjar
 - 7.64.1. Transcription
- 7.65. Ballade de la Rivière St Pierre River Ride

8. Opinions en ligne

- 8.1. Patrimoine
- 8.2. Mobilité
- 8.3. Équipements et services publics
- 8.4. Habitation
- 8.5. Économie locale et emplois
- 8.6. Autres





Annexe 3 – Recommandations

Recommandation #1

La commission recommande que le programme particulier d'urbanisme favorise les conditions d'un quartier complet, durable et résilient, dont les principales caractéristiques visent la mixité sociale et fonctionnelle, l'atteinte de standards élevés de performance énergétique pour le cadre bâti, les aménagements du domaine public et des infrastructures, le respect des normes d'aménagement architectural et paysager conformes aux qualités patrimoniales du secteur et harmonisées au milieu d'insertion, une offre adéquate de services publics et collectifs et la préservation des milieux naturels.

Recommandation #2

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation la réutilisation et la reconversion réfléchies des bâtiments et ponts roulants.

Recommandation #3

La commission recommande de compléter l'analyse de l'ensemble du site, mieux documenter son histoire et son état actuel, qualifier les bâtiments d'intérêt patrimonial, afin de procéder à un « Énoncé d'intérêt patrimonial » pour Lachine-Est. L'ensemble de la démarche vise à dresser des lignes directrices d'intervention que les acteurs concernés devront respecter.

Recommandation #4

D'ici la fin de l'analyse de l'ensemble du site, la commission recommande l'adoption d'un principe de précaution consistant dans la suspension de tout travail d'excavation ou de décontamination aux alentours de l'emplacement présumé du canal des Sulpiciens, ainsi qu'à l'interdiction de tout projet de démolition dans le secteur.

Recommandation #5

La commission recommande à l'arrondissement de procéder à un concours d'idées pour la réutilisation et la reconversion des bâtiments et ponts roulants de la Dominion Bridge.

Recommandation #6

La commission recommande à l'arrondissement, en collaboration avec des comités locaux ou centres de recherche de l'histoire orale, de répertorier et enregistrer le témoignage des personnes ayant travaillé ou vécu à Lachine-Est.

Recommandation #7

La commission recommande que les instances municipales et Parcs Canada travaillent de concert pour aménager et donner un accès public au Parc historique national canadien et son canal.

Recommandation #8

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation une offre adéquate de logements qui réponde aux divers besoins économiques et sociaux de la population.

Recommandation #9

La commission recommande à l'arrondissement et à la Ville, compte tenu de la période de transition vers un nouveau règlement, d'utiliser tous les moyens possibles pour assurer l'inclusion de logements sociaux, communautaires et abordables dans le futur quartier.

Recommandation #10

La commission recommande à l'arrondissement de travailler étroitement avec les services concernés de la Ville et en collaboration avec les acteurs locaux, communautaires et privés, pour établir les paramètres (tenure et forme) d'une stratégie locale d'habitation.

Recommandation #11

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation le maintien et le développement d'emplois dans des activités industrielles.

Recommandation #12

La commission recommande de maintenir de plein droit les conditions d'opération des activités industrielles actuelles, tout en limitant les nuisances éventuelles.

Recommandation #13

À cet effet, la commission recommande à l'arrondissement de travailler de concert avec les institutions d'enseignement, les acteurs locaux, les instances gouvernementales et les industries concernées par le développement de l'emploi pour identifier les activités industrielles légères à privilégier dans Lachine-Est.

Recommandation #14

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation le développement de commerces de proximité complémentaires à l'offre existante dans le voisinage.

Recommandation #15

La commission recommande d'autoriser les services professionnels et les commerces de faible dimension à tous les rez-de-chaussée du secteur afin de constituer un noyau commercial central, ainsi que l'obligation d'une occupation commerciale des rez-de-chaussée du boulevard Saint-Joseph, entre l'avenue George-V et les voies du CP.

Recommandation #16

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation une offre adéquate d'équipements collectifs.

Recommandation #17

La commission recommande à l'arrondissement de Lachine de travailler de concert avec l'arrondissement de LaSalle et les partenaires institutionnels, notamment les commissions scolaires, afin de procéder à une analyse des besoins en équipements collectifs.

Recommandation #18

La commission recommande de maintenir l'assujettissement du secteur au droit de préemption pendant toute la durée de son redéveloppement. De plus, pour s'adapter à l'évolution des besoins en équipement collectifs, la commission recommande à l'arrondissement que l'ensemble des terrains du secteur soient identifiés pour l'application de ce droit.

Recommandation #19

La commission recommande à l'arrondissement de procéder à une évaluation de l'offre actuelle des équipements, en collaboration avec les commissions scolaires et autres instances gouvernementales, pour identifier les besoins des quartiers existants (Lachine, Saint-Pierre, LaSalle) et du nouveau quartier.

Recommandation #20

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation l'utilisation des outils discrétionnaires dans le but de s'adapter au développement du projet à long terme, tout en conservant la cohérence initiale.

Recommandation #21

La commission recommande l'application de normes élevées en ce qui concerne l'apparence du cadre bâti, la diversité architecturale, la qualité des matériaux et la consommation énergétique, tant pour la construction de nouveaux bâtiments que pour la rénovation et la réutilisation des bâtiments existants.

Recommandation #22

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation l'amélioration de la biodiversité, le maintien des habitats propices à la vie animale et la réduction des effets d'îlots de chaleur.

Recommandation #23

La commission recommande la préservation des espaces naturels, notamment en bordure de la limite du canal de Lachine, le verdissement de l'ensemble du secteur, et la répartition équilibrée des nouveaux espaces verts et leur mise en réseau.

Recommandation #24

La commission recommande des mesures concrètes pour la réduction des effets d'îlots de chaleur, tant sur le domaine public (perméabilité des surfaces, espaces verts, plan canopée, etc.), que sur le domaine privé (toits à faible albedo, verdissement, etc.).

Recommandation #25

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation la mise en place d'une stratégie générale de décontamination d'avant-garde, rigoureuse, transparente et fiable.

Recommandation #26

La commission recommande, autant que possible, le traitement in situ des sols contaminés et le recyclage des déchets de démolition.

Recommandation #27

La commission recommande que le coût de la décontamination des sols soit considéré dans les programmes de financement des logements sociaux et abordables.

Recommandation #28

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation la gestion écoresponsable de l'eau.

Recommandation #29

La commission recommande que l'arrondissement, dans la gestion des eaux pluviales, mette tout en œuvre pour récupérer et retenir in situ les eaux pluviales et de ruissellement : espace minimum non minéralisé requis autour des futurs bâtiments, multiplication des surfaces perméables et minibassins de rétention, instauration de parcs et autres espaces verts, etc.

Recommandation #30

La commission recommande, pour toute nouvelle construction et rénovation majeure, la réutilisation obligatoire des eaux pluviales et grises.

Recommandation #31

La commission recommande que le PPU adopte comme orientation la priorisation des modes de transports actif et collectif dans le cadre d'une planification régionale.

Recommandation #32

Compte tenu des délais de réalisation, de l'étude et de l'implantation d'un mode de transport collectif structurant, la commission recommande des mesures transitoires et évolutives en transport collectif : augmentation de liaisons locales et régionales, amélioration de la fréquence des autobus et des trains et l'éventuelle création de voies réservées.

Recommandation #33

La commission recommande d'entreprendre rapidement des négociations avec les autorités compétentes pour assurer le bon fonctionnement et l'accessibilité de la gare du Canal.

Recommandation #34

La commission recommande d'élaborer un plan local de déplacement, visant à :

- ***instaurer une hiérarchie de rues : parcours de circulation paisible et sécuritaire, rues d'ambiance, voie de transit;***

- ***instaurer des mesures pour désenclaver le territoire : le prolongement de la rue Notre-Dame jusqu'au boulevard Saint-Joseph, de l'avenue George-V jusqu'au canal et le raccordement à la trame des quartiers avoisinants.***

Recommandation #35

La commission recommande l'amélioration et l'élargissement du réseau piétonnier et cyclable à l'intérieur du secteur et son arrimage aux quartiers environnants.

Recommandation #36

La commission recommande l'élaboration d'une stratégie de stationnement afin de réduire l'espace occupé par l'automobile.

Recommandation #37

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.

Recommandation #38

La commission recommande à l'arrondissement et à la Ville de créer un bureau de projet afin d'assurer la mise en œuvre et le suivi du programme particulier d'urbanisme. De plus, le bureau aurait pour fonction de soutenir les travaux de la table de concertation.

Recommandation #39


Prévoir les mesures pour donner accès aux résidents du quartier Saint-Pierre à la gare du Canal par l'intégration et l'aménagement de la parcelle de terrain contigu à l'extrémité est du secteur et, en conséquence, élargir le périmètre du PPU.




LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.



 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec)
H3A 1X6

 Téléphone : 514 872-3568

Suivez l'OCPM sur...



ocpm.qc.ca