

David Marshall
5269 avenue Des Érables
Montréal (Québec) H2H 2E6
degmarshall@gmail.com
(514)245-0893

28 mars 2019

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe – Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Objet : réflexions et recommandations – Lachine-Est

Chers commissaires,

Je vous écris aujourd’hui à titre de citoyen montréalais d’abord et avant tout, mais je crois qu’il est pertinent que je commence par mon parcours professionnel, dont plusieurs expériences antérieures influencent mes propos aujourd’hui.

En 2010, j’ai complété une maîtrise en urbanisme à l’Université de Montréal. L’objet de ma recherche portait sur l’impact des mégaprojets à l’échelle locale, et ce dans une perspective de développement durable. L’année suivante, j’ai été embauché en tant que directeur-général de Revitalisation Saint-Pierre où je suis resté en poste jusqu’en décembre 2017. C’est toute la richesse d’expériences, de connaissances et de perspectives que j’ai eues à Saint-Pierre qui m’amène devant vous aujourd’hui. Je crois qu’il est primordial de donner une voix à cette communauté longtemps enclavée et souvent écartée. Lachine-Est pourrait très bien s’appeler Saint-Pierre-Ouest.

Par ailleurs, mes six ans d’expérience dans le domaine de l’aménagement urbain au sein d’une firme de consultation spécialisée en planification et en design peuvent également être utiles. Dans ce cadre professionnel, j’ai travaillé avec de multiples municipalités, promoteurs immobiliers et acteurs locaux au développement de schémas d’aménagement à Vancouver, Las Vegas, Pékin, Abou Dhabi ainsi qu’en banlieue de Rome, pour n’en citer que quelques-uns. À Dubaï, j’ai travaillé en tant que consultant sur la mise en œuvre du plan d’urbanisme du Dubai Waterfront, projet conçu dans le cadre du LEED pour l’aménagement des quartiers. À San Antonio, notre firme a collaboré avec la municipalité afin de développer un schéma d’aménagement de plus de 200 hectares bien ancré dans les principes d’aménagement à échelle humaine.

À travers ces expériences, j’ai appris que c’est important de rêver. Mais je me suis aussi rendu compte que les contextes locaux ne nous permettent pas de reproduire nécessairement ce qui fonctionne ailleurs. Chaque quartier a ses particularités.

Chez Revitalisation Saint-Pierre, j’étais responsable de veiller à la coordination de l’ensemble des activités relatives à la réalisation des projets de revitalisation planifiées par le conseil d’administration et ses comités citoyens. Entre autres, j’ai mis en place des mécanismes pour maintenir et bonifier les rôles des parties prenantes autour de la démarche de revitalisation du quartier. En 2017, avec une équipe d’employés, d’étudiants et de citoyens, nous avons pris les premiers pas qui ont mené à la rédaction d’un mémoire sur les problématiques et les enjeux du développement durable à Saint-Pierre, qui peut être téléchargé [ici](#). Les [recommandations](#) proposées suite à mon départ sont également très pertinentes, quoiqu’elles portent principalement sur le réaménagement de l’échangeur Saint-Pierre, et non sur Lachine-Est précisément.

En 2014, en concertation avec la CDEC LaSalle-Lachine, le GRAME, Concert’Action et la table habitation de Lachine, Revitalisation Saint-Pierre a également déposé des recommandations visant le projet particulier d’urbanisme (PPU) mandaté par l’Arrondissement de Lachine, un PPU que la démarche de

David Marshall
5269 avenue Des Érables
Montréal (Québec) H2H 2E6
degmarshall@gmail.com
(514)245-0893

revitalisation revendiquait depuis 2012 – il y a déjà sept ans ! Je pense que les grandes lignes de ce document sont toujours aussi pertinentes et je tiens à les souligner de nouveau :

- Il est important que les orientations pour l'avenir de Lachine-Est soient clairement identifiées en amont de la planification détaillée afin que les aménagements qui en découleront répondent justement aux besoins du secteur et s'intègrent harmonieusement aux quartiers environnants.
- Il serait judicieux d'englober tout le territoire industriel de Lachine-Est, jusqu'à Saint-Pierre, de façon à pouvoir en orienter et influencer le développement à long terme. Les terrains visés par le projet de développement de Lachine-Est n'ont, pour le moment, pas de connexion physique directe avec Saint-Pierre, mais un PPU à plus large échelle pourrait paver la voie à des aménagements futurs dans ce sens. Ce qui nous apparaît comme étant une priorité et une opportunité quant aux défis que connaît le secteur Saint-Pierre.
- Le PPU doit répondre à la question : « pour qui est-ce que nous développons Lachine Est ? » et planifier le développement du secteur en conséquence.

Bref, afin de bien planifier Lachine-Est, il nous faut un processus transparent, des intentions claires et un secteur d'intervention représentatif de l'écosystème local.

Jusqu'en 2018, nous n'avions aucun de ces trois éléments, alors je félicite la Ville de Montréal pour avoir fait le choix d'impliquer l'Office de consultation publique de Montréal dans ce dossier. On avait d'ailleurs recommandé votre implication en 2014. Enfin, je suis confiant que nous y arrivions. *We're finally getting somewhere.*

Maintenant, que faut-il aménager sur les terrains de Lachine-Est ? Avant même de parler d'affectation du sol et de densité de son occupation, il faut parler de tracés de routes et de trottoirs et du type de voies de circulation; de la pénurie d'équipements communautaires et commerciaux qui caractérise ce territoire; et des propriétés à acquérir pour y créer un véritable quartier urbain. Il est crucial d'unir les différents secteurs de Lachine-Est de façon à faire de Lachine un arrondissement continu.

Pour ce faire, il faut bâtir sur ce qui existe, et à ce sujet j'aimerais souligner trois composantes : l'échelle humaine du Vieux-Lachine et du quartier Saint-Pierre; le canal Lachine et l'accès à l'eau; et le potentiel de la rue Notre-Dame et de la rue Saint-Jacques (quartier Saint-Pierre) en tant qu'artère centrale. Quels atouts ! Lachine-Est doit effectivement les optimiser, les renforcer et les promouvoir. Commençons par la base.

Parmi ces trois composantes, c'est l'idée de connecter sans interruption la rue Notre-Dame et le tronçon pierrois de la rue Saint-Jacques qui m'inspire le plus. Les quartiers montréalais les plus convoités ont tous leur grande artère centrale. Imaginons une nouvelle avenue Mont-Royal en plein cœur de Lachine, mais dotée des meilleurs éléments des plus beaux boulevards du monde tels La Rambla à Barcelone, Orchard Road à Singapour et Covent Garden à Londres. Il s'agirait d'une nouvelle rue d'environ 2 km, ce qui est équivalent à la distance entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Papineau, ou bien l'étendue de la zone commerciale le long de la rue Wellington à Verdun, un bel exemple d'une rue commerciale revitalisée.

Parlant de modèles inspirants, nous n'avons pas besoin de regarder loin pour de l'inspiration en matière de développement immobilier durable. Il est vrai que de très belles choses se construisent en Europe et ailleurs dans le monde, mais il est aussi important que nous ne perdions pas nos repères en rêvant à des « écoquartiers » qui ne sont pas conçus pour notre contexte local. Soyons réalistes par rapport à nos attentes.

David Marshall
5269 avenue Des Érables
Montréal (Québec) H2H 2E6
degmarshall@gmail.com
(514)245-0893

En Amérique du Nord, l'aménagement et surtout le développement immobilier fonctionnent à leurs façons, et les promoteurs immobiliers et les fournisseurs les plus novateurs n'adoptent pas toujours les mêmes pratiques que leurs cousins européens. N'oublions pas que les meilleurs projets ont toujours un équilibre entre vision et rentabilité. Ce que l'on propose pour Lachine-Est doit être faisable et viable sur le plan financier, sans compromettre ce qui est durable sur les plans social et environnemental. Ce juste milieu n'est pas toujours évident à élaborer.

Dans le reste du Canada, où le développement immobilier est assez semblable à ce qui se fait à Montréal, de nombreux exemples de projets émergeant pourraient et devraient alimenter nos réflexions. C'est en considérant ces exemples que nous partirons du bon pied. Regardons-les.

Southeast False Creek est un projet de 32 hectares situé sur des friches industrielles en plein cœur de Vancouver. Quoiqu'il soit nettement plus dense que Lachine, le projet comprend [un plan pour l'espace public](#) qui a permis de créer des places publiques, un réseau de mobilité durable et un accès à l'eau très intéressants. Il y a également du logement social et une rue commerciale dynamique, sans parler de son intégration fluide aux secteurs adjacents. Surtout, le projet a attiré des promoteurs immobiliers qui partageaient la même vision d'ensemble que la municipalité.

Situé à Victoria, [Dockside Green](#) est un projet de 12 hectares, appartenant à Vancity Credit Union, qui est reconnu pour sa stricte adhésion aux principes d'architecture durable ou de bâtiment écologique. Tel qu'il se décrit lui-même, Dockside Green est un quartier urbain engagé à créer un quartier populaire et culturellement vivant où le mélange de personnes et d'environnement favorise la santé et une économie locale dynamique. Le projet est souvent et justement cité en exemple, car il a un historique de développement durable. Selon le Conseil du bâtiment vert du Canada, il fut le premier projet de son genre au Canada à obtenir la certification Platine en vertu de LEED V4 pour l'aménagement des quartiers.

Pour sa part, le projet [West Don Lands](#) de Waterfront Toronto est un projet de 32 hectares qui transforme d'anciennes terres industrielles en une communauté riveraine durable, à usage mixte, adaptée aux piétons. Une fois revitalisé, le secteur comprendra environ 6000 nouvelles unités résidentielles, de nombreux emplois et espaces commerciaux, au moins une école primaire, deux garderies, et 9,3 hectares de parcs et espaces publics. En 2014, Toronto Community Housing – l'organisme paramunicipal responsable du logement social à Toronto – a ouvert trois nouveaux immeubles dans le quartier : un complexe d'appartements de 115 logements destinés aux familles; un immeuble de huit étages comprenant 128 logements d'une chambre pour personnes âgées; et deux bâtiments patrimoniaux qui ont été préservés et seront réutilisés à une date ultérieure.

Voilà que quelques exemples très inspirants qui ont des fondations en aménagement urbain comparables à Lachine-Est. Et je terminerai là-dessus.

Les solutions les plus durables pour Lachine-Est sont à notre portée. Maintenant que la volonté politique s'est prononcée, il est temps de passer à l'action.

Merci,

David Marshall