



*M É M O I R E*  
L A C H I N E - E S T

DÉVELOPPEMENT  
LACHINE EST INC.

CONSULTATIONS PUBLIQUES  
28 MARS 2019



Vue du secteur Lachine-Est, de la marina et du canal de Lachine depuis le fleuve Saint-Laurent

# TABLE DES MATIÈRES

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>INTRODUCTION</b>  | <b>2</b> |
| <b>2</b> | <b>LA VISION</b>   | <b>5</b> |
| <b>3</b> | <b>LACHINE-EST : UNE APPROCHE STRATÉGIQUE<br/>PENSÉE POUR LES FAMILLES</b> | <b>8</b> |
| 3.1      | FONDEMENTS DE LA DÉMARCHÉ  | 9        |
| 3.2      | UNE APPROCHE INCLUSIVE DE CO-CONSTRUCTION :<br>UN MILIEU DE VIE POUR TOUS  | 10       |
| 3.2.1    | INCLUSION INTER ET INTRAGÉNÉRATIONNELLE                                    | 10       |
| 3.2.2    | INCLUSION SOCIALE, CULTURELLE ET ÉCONOMIQUE                                | 12       |
| 3.2.3    | INCLUSION TERRITORIALE : UN QUARTIER ANCRÉ DANS LA VILLE                   | 15       |
| 3.3      | UNE APPROCHE INNOVANTE : UN QUARTIER COMPLET                               | 17       |
| 3.3.1    | MIXITÉ URBAINE   | 18       |
| 3.3.2    | COMMUNAUTÉ DIVERSIFIÉE   | 18       |
| 3.3.3    | ÉCHELLE HUMAINE  | 19       |
| 3.3.4    | PRODUITS IMMOBILIERS INNOVANTS,<br>INTELLIGENTS ET CONNECTÉS               | 20       |
| 3.3.5    | AMÉNAGEMENTS QUATRE-SAISONS  | 20       |
| 3.3.6    | EXCELLENCE DANS LA CONCEPTION  | 21       |
| 3.3.7    | NOUVELLES FORMES DE MOBILITÉ   | 22       |
| 3.3.8    | PROMOTION SANTÉ ET BIEN-ÊTRE   | 22       |
| 3.3.9    | EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE  | 23       |
| 3.4      | UNE APPROCHE PRAGMATIQUE   | 24       |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>4</b> | <b>UNE OPPORTUNITÉ UNIQUE DE DÉVELOPPEMENT</b>  | <b>26</b> |
| 4.1      | LÀ OÙ TOUT A COMMENCÉ   | 27        |
| 4.2      | LE CANAL, VOIE DE CIRCULATION DU PASSÉ ET DU PRÉSENT                                      | 28        |
| 4.3      | L'ÉPOPÉE INDUSTRIELLE   | 29        |
| 4.4      | LE PATRIMOINE MATÉRIEL ET PAYSAGER  | 30        |
| <b>5</b> | <b>LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</b>  | <b>33</b> |
| 5.1      | SE RÉAPPROPRIER LE CANAL  | 33        |
| 5.2      | DÉVELOPPER DES OCCASIONS DE SOCIALISATION   | 34        |
| 5.3      | ENCOURAGER LA MOBILITÉ  | 35        |
| 5.4      | INTÉGRER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, NATUREL<br>ET CULTUREL DANS LES AMÉNAGEMENTS FUTURS | 36        |
| 5.5      | REDONNER SA PLACE AU CANAL  | 37        |
| 5.6      | OFFRIR UN MILIEU DE VIE ANIMÉ ET TOURNÉ VERS LA FAMILLE                                   | 38        |
| 5.7      | CONCEVOIR UN QUARTIER VIVANT TOUTE L'ANNÉE  | 39        |
| <b>6</b> | <b>LES CONDITIONS DE RÉUSSITE</b>   | <b>41</b> |
| <b>7</b> | <b>REMERCIEMENTS</b>  | <b>44</b> |



# 1. INTRODUCTION

Développement Lachine Est est l'un des principaux propriétaires, investisseurs et développeurs du quartier. Par son empreinte sur le territoire, c'est un acteur local majeur qui fait la promotion et la revalorisation de plus de 25 hectares de terrain précédemment utilisés par la Dominion Bridge et ArcelorMittal. Depuis 2011, elle gère la décontamination, le développement de plans, la construction et la vente d'habitations modernes et durables. Elle est dirigée par une équipe de professionnels en architecture et en urbanisme qui combinent plus de 50 ans d'expérience en développement de projets urbains destinés à s'intégrer dans des quartiers existants. Dans ce cadre, Développement Lachine Est rencontre les citoyens, les groupes communautaires et d'affaires, les élus et ses voisins afin de continuellement saisir et considérer les besoins locaux à chaque phase du développement de ses terrains.

La présente s'inscrit dans la démarche initiée par l'Arrondissement de Lachine, visant à doter le secteur est de l'arrondissement d'une planification détaillée, par l'adoption d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU). Afin d'assurer la participation du plus grand nombre de citoyens au processus, et d'ainsi susciter l'adhésion du milieu, l'Office de

consultation publique de la Ville de Montréal (OCPM) a été mandaté pour organiser une vaste consultation locale.

Développement Lachine Est souhaite contribuer à sa mesure aux réflexions, en s'engageant pleinement dans cette consultation, et en partageant son expérience, forgée par sa présence et son implication dans le milieu lachinois dans la dernière décennie.

Les pages qui suivent présentent, dans un premier temps, notre vision et notre perception de ce qu'implique la planification de l'important chantier de requalification urbaine que représente le secteur de Lachine-Est. Deuxièmement, nous reviendrons sur ce qui a façonné le quartier, avec un retour sur les heures de gloire de ce vaste secteur industriel adossé au canal, afin d'en tirer les conclusions qui s'imposent et de comprendre comment on peut en tirer profit aujourd'hui. Nous exposerons ensuite les enjeux et les défis qui nous attendent. Nous présenterons comment nous voulons les aborder et enfin les relever, à travers des principes et certaines conditions de réussite que nous souhaitons mettre de l'avant pour façonner le Lachine-Est de demain!



Vue de Lachine depuis la Rive-Sud et le pont Mercier



Aménagement de mobilier urbain incitant à la détente, en bordure d'un canal

---

## 2. *LA VISION*

Développement Lachine-Est est présent sur le terrain depuis déjà plusieurs années. Les premières phases de redéveloppement résidentiel déjà réalisées ou en cours de construction sur le site de l'ancienne usine Jenkins, peuvent en témoigner. Nous sommes également très présents sur la scène locale pour travailler conjointement avec les groupes d'intérêts lachinois, et assurer le succès du PPU et de notre propre démarche de développeur immobilier et citoyen corporatif.

Nous sommes conscients qu'à ce stade d'avancement du processus de planification détaillée, il est encore trop tôt pour statuer sur la forme que prendra le développement du secteur de Lachine-Est. Cependant, il est indispensable de définir les grandes lignes de cette vaste requalification urbaine, sa ou ses vocation(s), ainsi que les principes qui régiront son développement.



Jeunes enfants en trottinette utilisant une piste multifonctionnelle pour se rendre à l'école

Selon nous, l'assise du projet urbain qui prendra forme dans le quartier Lachine-Est est la communauté qui y vivra. Nous souhaitons concevoir ces nouveaux espaces de vie avec et pour les populations qui viendront s'y établir ou les fréquenter. Nous ne construisons pas des rues et des bâtiments. Nous voulons mettre en place un véritable milieu de vie. Cela pourrait être mis en œuvre en tout ou partie, en nous inspirant des principes du *One Planet Living*, qui utilise l'empreinte écologique comme outil de mesure de la durabilité. C'est une philosophie qui met le développement durable et l'innovation au cœur du projet urbain pour que les activités générées par les êtres humains soient le plus acceptable possible pour la planète et donc les générations futures. Dix axes soutiennent les objectifs de One Planet Living :

- **Atteindre le « zéro carbone »** en mettant en place des mesures d'efficacité énergétique dans les bâtiments et les infrastructures, l'approvisionnement en énergies renouvelables et verte;
- **Éliminer les flux de déchets** en réduisant leur production à la source, avec l'éco-conception, en encourageant la réutilisation, le recyclage et en procédant à une revalorisation énergétique;

- **Réduire la dépendance vis-à-vis des véhicules personnels et réduire significativement les émissions de CO2 dus au transport en investissant dans des systèmes de transport** et des infrastructures permettant la réduction de la dépendance aux énergies fossiles et en neutralisant les émissions de carbone dues aux déplacements;
- **Transformer le système d’approvisionnement en matières premières de manière à avoir un impact positif net sur l’environnement et l’économie locale** en utilisant des matériaux issus de la filière de récupération, renouvelables, recyclés dans le domaine de la construction, en privilégiant les matériaux locaux pour ainsi réduire les émissions dues au transport et en incitant l’investissement dans les ressources naturelles locales pour favoriser l’économie locale;
- **Transformer la production d’aliments de manière à avoir un impact positif à la fois sur l’environnement, l’économie locale et le bien-être de la population** en soutenant la production d’aliments de qualité et à faible impact environnemental, produits localement afin de soutenir l’économie locale et en faisant la promotion des régimes alimentaires sains et à faible impact environnemental;
- **Avoir un impact positif sur les ressources locales d’eau, ainsi que sur son approvisionnement** en mettant en place des mesures visant à promouvoir une utilisation rationnelle de l’eau, ainsi que son recyclage, en réduisant au maximum l’extraction d’eau, ainsi que sa pollution, en encourageant la récupération des eaux usées et en restaurant les cycles naturels de l’eau;
- **Régénérer l’environnement dégradé et contrer la perte de biodiversité** en protégeant et en régénérant l’environnement naturel existant et ses habitats naturels et en en créant de nouveaux;
- **Protéger et promouvoir les patrimoines culturels locaux** en célébrant et en faisant revivre les patrimoines culturels et la notion d’identité locale et régionale et en encourageant une nouvelle culture de la « durabilité »;
- **S’assurer que les quartiers ont un impact positif sur l’ensemble de la société** en faisant la promotion de l’équité et du commerce équitable sur les plans local et global, en particulier au profit des communautés les plus vulnérables;
- **Améliorer la qualité de vie et le bien-être** en encourageant une qualité de vie et un bien-être mental, physique et spirituel, notamment grâce à des mesures visant à impliquer l’ensemble des personnes dans les actions sociales et environnementales.

Mais la mise en place de ce milieu de vie repose sur des mécanismes de collaboration avec les parties prenantes du milieu. Dans ce contexte, le projet urbain de Développement Lachine-Est doit s’adresser aux familles, sous toutes leurs formes et à toutes les étapes de leurs vies. Cette vision que nous avons pour le quartier doit être partagée, et devenir fédératrice. Elle se doit aussi, nous l’avons précisé, d’être réaliste et pragmatique. Il ne s’agit donc pas de faire un exercice virtuel, mais plutôt de bâtir un milieu humain où de vraies personnes de toutes les générations vivront tous les jours; c’est donc un exercice hautement stratégique.

Pour cette raison, 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. C’est ce que nous souhaitons.

La vision proposée vise ainsi à permettre une cohabitation harmonieuse de la population, de l’enfance à la retraite, de manière active, tous les jours et dans un environnement d’une qualité exceptionnelle. Bref, une communauté diversifiée, à échelle humaine. *In fine*, l’objectif est créer un quartier emblématique à l’échelle nationale!



*3. LACHINE-EST :  
UNE APPROCHE STRATÉGIQUE  
PENSÉE POUR LES FAMILLES*

Familles profitant des aménagements d'un parc d'agrément

---

### 3.1 FONDEMENTS DE LA DÉMARCHE

Au-delà du seul exercice de planification, nous sommes persuadés que la requalification urbaine doit se traduire par un ensemble d'actions qui contribuent à modifier les qualités physiques du milieu, afin de lui attribuer une vocation plus en phase avec son temps. Nulle intention de notre part de vouloir balayer le passé industriel du quartier du revers de la main. Toutefois, la requalification de Lachine-Est doit nécessairement s'accompagner d'une consolidation du milieu, de la création d'espaces publics et de projets de construction favorisant une diversification des activités.

Ces processus sont pour tous une occasion de s'interroger sur les conditions de vie de la communauté – autant les résidents et usagers actuels que les futurs –, ainsi que sur les pistes d'amélioration de son bien-être. Celles-ci dépassent souvent la matérialité du changement urbain. Elles mettent en jeu le vécu quotidien et l'avenir d'un quartier et d'une ville, mais surtout d'une population. Nous sommes convaincus que la prise en compte de ces enjeux requiert des promoteurs – dont nous faisons partie – et de l'ensemble des parties prenantes un effort de concertation destiné à identifier, ensemble, les conditions gagnantes d'un développement viable et bénéfique à l'ensemble de la communauté.

En tant que promoteur immobilier et citoyen corporatif engagé dans son milieu, Développement Lachine-Est est consciente de l'immense responsabilité qui est la sienne dans le cadre du chantier que constitue Lachine-Est. C'est pourquoi nous nous sommes engagés activement, sans attendre la démarche de PPU, en initiant une étroite collaboration avec la communauté dès les premiers pas du projet.

Cette démarche suppose de construire une approche stratégique de développement, laquelle précède l'exercice de planification en tant que tel, et constitue les bases d'un projet collectif et évolutif répondant à une vision globale, partagée par la communauté, dans une perspective de développement durable urbain.

En termes concrets, nous envisageons cette approche stratégique de développement sur trois grands axes : une approche inclusive de co-construction, une approche innovante et une approche pragmatique.



Famille se baladant sur une piste multifonctionnelle aménagée en plein cœur du quartier

### **3.2 UNE APPROCHE INCLUSIVE DE CO-CONSTRUCTION : UN MILIEU DE VIE POUR TOUS**

Notre approche stratégique se veut tout d'abord inclusive, car elle intègre les moyens visant à promouvoir l'égalité d'accès et l'équité de la vie en ville pour le plus large nombre, sans considération de la situation socioéconomique, des lieux d'origine, du genre, de l'âge, de la culture, de la religion, et de la condition physique ou intellectuelle. Elle doit également promouvoir les rencontres, l'adaptation du milieu à l'évolution des besoins sociétaux, des aspirations individuelles et collectives et des impératifs environnementaux.

Développement Lachine-Est est prête à mettre en œuvre cette approche, qui favorise le bien-être et la vitalité urbaine, en procurant un sentiment d'appartenance à tous les résidents, tout en favorisant le partage des expertises et des apprentissages entre les parties prenantes. Pour ce faire, nous considérons que cette inclusion s'appréhende de trois manières.

#### **3.2.1 INCLUSION INTER ET INTRAGÉNÉRATIONNELLE**

L'inclusion doit se faire, en premier lieu, par le biais de ce qui constitue depuis toujours le socle de la société : la famille. En effet, celle-ci est au cœur de la vie sociale, culturelle et éducative. C'est pour cette raison que nous pensons que la requalification du quartier doit s'inscrire dans la mise en place d'un milieu de vie tourné vers la famille, à toutes les étapes de sa vie. En proposant un cadre dans lequel toutes les générations peuvent vivre ensemble, on met ainsi en place un puissant levier d'inclusion inter et intragénérationnelle, et du plus large nombre.

Les configurations familiales sont aujourd'hui extrêmement diversifiées et en pleine évolution. La ville doit donc s'adapter et répondre à des situations variées, qui tiennent compte des vulnérabilités et des particularités des individus à toutes les étapes de leur développement, allant des très jeunes enfants aux aînés, et dans tous les contextes culturels.

En concevant d'entrée de jeu le secteur Lachine-Est comme un quartier pour les familles, Développement Lachine-Est propose aussi une réponse durable à l'exode des familles vers les banlieues éloignées du centre de la métropole

montréalaise. Cet enjeu se pose à l'échelle de l'agglomération, mais aussi de l'arrondissement. Lachine est dynamique sur le plan démographique et attractif par sa qualité de vie. Dans les dernières années, de nombreuses familles s'y sont installées, la plupart avec de jeunes enfants. Dans le même temps, le nombre des aînés s'est aussi accru. Il est donc logique de penser à la requalification du quartier en encourageant cette inclusion.

En favorisant la diversité et l'accessibilité universelle des équipements, leur proximité en transports actifs, et leur adaptation quatre-saisons, nous pensons que le quartier créera de nouvelles opportunités et surtout des ponts entre les générations (seniors, baby-boomers, générations X, Y et Z) et à l'intérieur des générations elles-mêmes (intragénérationnelles), en contribuant à retisser des liens.

Les paramètres de l'accessibilité et de l'équité pourront être définis en concertation avec les parties prenantes et des experts dans le domaine. Nous demeurons néanmoins convaincus que la mixité démographique que nous privilégions représente l'une des clés de succès.



Familles déambulant sur une promenade aménagée en bordure d'un canal



Familles faisant leurs emplettes sur un marché saisonnier



Familles faisant une pause au milieu d'anciennes installations portuaires réaménagées

### 3.2.2 INCLUSION SOCIALE, CULTURELLE ET ÉCONOMIQUE

Lachine-Est, c'est aussi et surtout une importante zone industrielle qui, nous l'aborderons plus loin, a subi de profondes mutations depuis maintenant plusieurs décennies. Ce tissu parfois ancien à l'échelle du développement urbain de cette portion de l'Île de Montréal, s'apparente plus aujourd'hui à une friche qu'à un véritable pôle d'emploi. Couvrant un secteur très large, les stigmates n'en sont que plus marqués sur le territoire. Hormis quelques activités et un regroupement d'habitations au nord de l'axe Saint-Joseph – dont une grande partie est le résultat des premières phases réalisées par Développement Lachine-Est –, rien de tangible ne raccroche ce secteur au reste de la ville. Il est d'ailleurs très peu fréquenté par les résidents de Lachine, alors même qu'il ne se trouve qu'à un jet de pierre de son cœur historique, du réseau récréotouristique que représente le canal de Lachine, ou encore des axes de transport majeur.

Les actions visant à modifier les composantes physiques de ce milieu devront donc aussi s'accompagner d'une réflexion collective sur l'inclusion sociale, culturelle et économique de ces nouveaux espaces. Ici, nous considérons que deux niveaux d'inclusion sont à réfléchir. D'une part, il s'agit bien sûr d'inclure le quartier de Lachine-Est aux tissus urbains existants. En premier lieu, on pense au Vieux-Lachine et aux secteurs situés au nord de la rue Victoria, mais aussi à l'ancienne Ville-Saint-Pierre ou, de façon plus évidente, à LaSalle, située de l'autre côté du canal. D'autre part, il faut se donner les moyens de proposer de l'inclusion sociale, culturelle et économique à l'intérieur du quartier Lachine-Est.

Favoriser l'inclusion sociale, culturelle et économique consiste à permettre à tous les résidents, y compris ceux en situation à risque ou en situation de pauvreté, de se réaliser, au sein de leur milieu, avec l'aide dont ils ont besoin, et ce, dans le respect de leur autonomie et de leur pouvoir d'agir.

L'arrondissement de Lachine se caractérise par un milieu social, économique et culturel extrêmement diversifié. Il est donc important que cela se reflète aussi au cœur de la requalification du secteur de Lachine-Est, d'autant plus que la dimension socioéconomique rejoint directement, ici, l'inclusion inter et intragénérationnelle, à l'image des aînés et des familles qui sont les plus confrontés à la pauvreté.



Fête familiale sous forme de pique-nique dans un parc public



Groupe d'aînés entretenant un potager urbain collectif



Foule s'appropriant les berges aménagées d'un canal

Pour faire de l'inclusion sociale, culturelle et économique un succès, Développement Lachine-Est souhaite favoriser l'appropriation du quartier par tous, en intégrant des stratégies ciblées :

- **Les habitations** : Il est important d'offrir dans le secteur une gamme variée de logements, que ce soit au niveau de leur taille, de leur coût d'acquisition ou de location, de leur accessibilité ou encore de leur design. Cela permettra au plus grand nombre de venir s'y établir et ainsi de créer des ponts entre les différentes composantes socioéconomiques et culturelles de la population actuelle et future.
- **Les services et les commerces** : Un milieu de vie n'étant pas complet s'il n'a pas minimalement une base commerciale, le secteur devra en compter. Sans avoir la prétention de vouloir recréer le pôle d'emploi quasi disparu, on devra y maintenir de l'activité, avec une offre de base, ne serait-ce que pour corriger les vulnérabilités socioéconomiques structurelles, évitant ainsi la formation de déserts alimentaires, par exemple, et créant des alternatives d'emploi.
- **Les liens sociaux et communautaires** : L'autre composante essentielle consiste en ces lieux dédiés appuyant les initiatives destinées à renforcer les sociabilités de proximité. Concrètement, on parle surtout d'une solidarité intergénérationnelle. Par la proximité de populations d'horizons et d'âges différents, cela peut amener naturellement les aînés à partager leur expérience auprès des tout-petits, à l'école, ou inversement les plus jeunes à faire du bénévolat dans les résidences pour aînés. Plus simplement, cette entraide peut se manifester dans les relations de voisinage, dans le marché de proximité, les jardins communautaires, la bibliothèque, le café ou le parc.
- **Les espaces communautaires dédiés** : Parmi les infrastructures à planifier, il faut enfin prévoir des locaux adaptés aux besoins de la communauté, pour que celle-ci puisse s'exprimer et que les groupes, les associations ou encore les entreprises locales aient des lieux fonctionnels et polyvalents. L'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.

### 3.2.3 INCLUSION TERRITORIALE : UN QUARTIER ANCRÉ DANS LA VILLE

Le secteur de Lachine-Est occupe aussi une position de carrefour dans l'arrondissement et dans l'agglomération de Montréal. Il constitue une charnière, à proximité de plusieurs axes de transport majeurs, tant routier que ferroviaire, tandis qu'il est situé à la croisée de plusieurs ensembles urbains. Bien qu'en phase de transformation, il n'en demeure pas moins que cette position est faiblement valorisée, et ce, en raison de son statut de friche industrielle.

La stratégie de requalification du secteur doit donc permettre de renforcer ce rôle de pivot territorial, en concertation avec les acteurs du milieu et les parties prenantes impliquées dans cet effort. Selon nous, cela doit passer par plusieurs axes d'intervention, en concentrant les efforts sur certaines portions du territoire.

Le premier lien naturel, mais qui n'apparaît pas forcément évident pour tous, ce sont ces rues historiques qui constituent des voies de transit, mais qui devraient être renforcées pour recréer des liens solides entre certaines portions du territoire

demeurées isolées. Nous faisons ici surtout référence au boulevard Saint-Joseph, axe viaire le plus important du secteur, ayant desservi durant des décennies les industries et qui, aujourd'hui encore, constitue l'une des voies d'accès principales au Vieux-Lachine, depuis l'autoroute. Plus symptomatiquement, c'est aussi et surtout la seule connexion entre le « village » de Lachine et l'ancienne Ville-Saint-Pierre. Or, nous pensons qu'il est essentiel de les réunir à nouveau. Le redéveloppement de Lachine-Est en est l'occasion, d'autant plus que le retour à un investissement massif dans ce secteur représente aussi celui d'une certaine urbanité, où le boulevard Saint-Joseph, et possiblement le prolongement de la rue Notre-Dame vers l'est, redonnerait un caractère plus local et une échelle humaine à ce « no man's land ». Par extension, l'effet d'enclavement, subi de part et d'autre par les milieux entourant l'échangeur Saint-Pierre et les voies ferrées, s'en verrait atténué, le secteur de Lachine-Est n'étant pas seulement le prolongement du Vieux-Lachine, mais aussi et surtout ce lien manquant.



Travailleurs attendant sur le quai d'une gare



Jeunes assistant à un événement extérieur dans un parc urbain



Famille sur le quai d'une gare prête à partir en voyage

Le second axe d'intervention à prioriser dans la stratégie d'inclusion territoriale, est dans toute la portion sud du secteur de Lachine-Est, au niveau du canal de Lachine. En effet, ce dernier représente un lien historique entre le Vieux-Montréal, le Vieux-Port et le lac Saint-Louis. On le verra plus loin, Parcs Canada a investi massivement pour redonner une vocation récréotouristique et du panache à cette ancienne voie de communication. Cependant, les connexions avec le parc René-Lévesque, l'arrondissement Lasalle et le Vieux-Port doivent être retravaillées. Porte d'entrée du Vieux-Lachine, mais aussi, quelque part, de ce quartier revitalisé, un soin particulier devra être apporté afin que l'interface avec le canal puisse offrir des gains tangibles, que ce soit en termes récréotouristique, urbain, viaire, paysager ou tout simplement patrimonial.

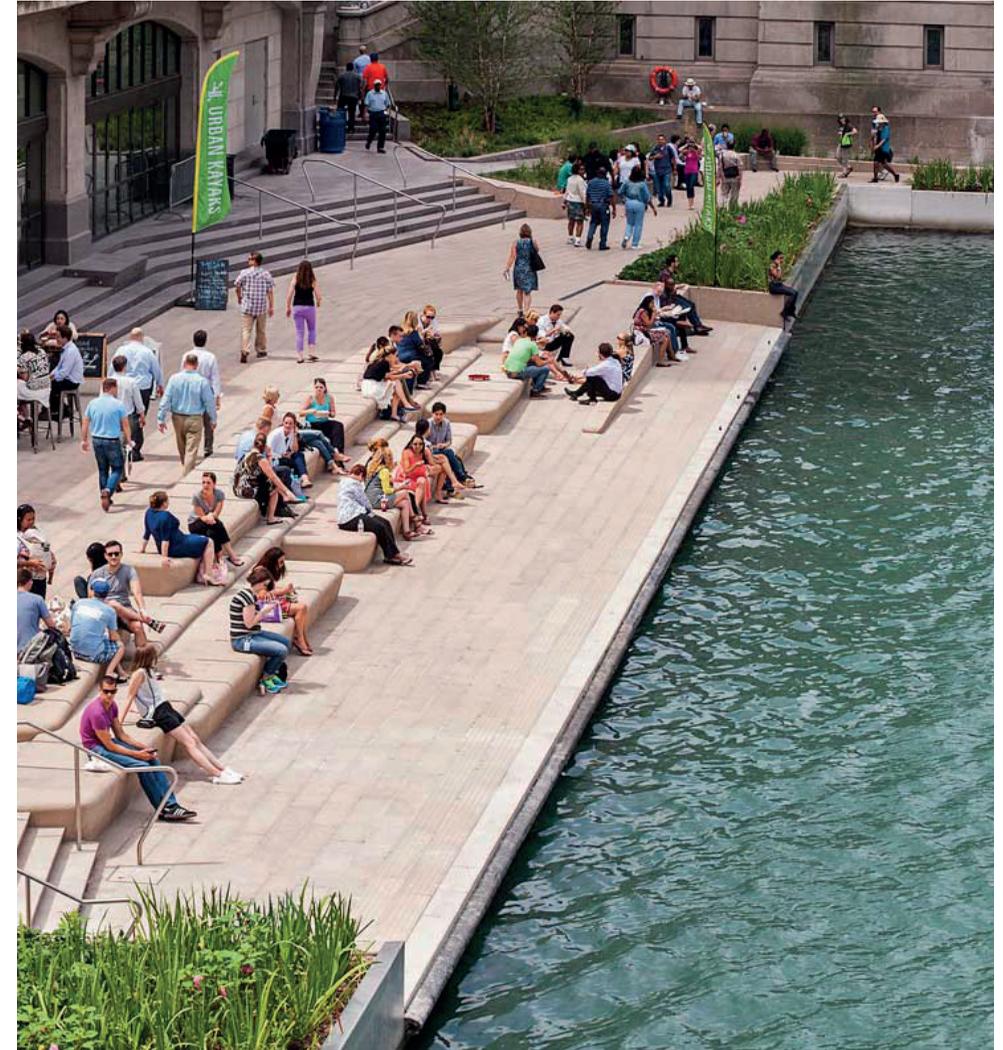
Le dernier facteur de désenclavement du secteur, selon nous, se porte sur la gare du Canal et tout le pôle de transport en commun qu'elle peut constituer. Cette station du réseau de transport métropolitain, aménagée sur le tronçon de la ligne

de Delson/Candiac, se veut pour l'instant temporaire, selon notre compréhension. Sa construction, ainsi que l'intégration d'un stationnement incitatif, sont consécutives à la réfection de l'échangeur Saint-Pierre, qui devrait susciter de nombreux enjeux de déplacements dans les prochaines années. Nous sommes néanmoins d'avis qu'il faut songer à préserver la gare. Il s'agit d'un équipement structurant majeur qui constituera, à court et moyen termes, un équipement décisif pour le transport en commun du secteur élargi. Au-delà de cette fonction éphémère, nous croyons qu'il y a là l'opportunité de l'utiliser, à long terme, comme solution pérenne au transport véhiculaire traditionnel, surtout si l'on considère le niveau de rentabilité que le redéveloppement du secteur engendra. Qui plus est, par sa localisation, c'est un équipement qui sera facilement accessible à pied et connectera Lachine au centre-ville de Montréal ainsi qu'à la Rive-Sud.

### 3.3 UNE APPROCHE INNOVANTE : UN QUARTIER COMPLET

L'ensemble des stratégies devant être mises en œuvre pour planifier, puis reconstruire le secteur de Lachine-Est, doivent être ancrées dans le présent, mais d'ores et déjà anticiper le futur. Au-delà du schéma classique de développement urbain, tel qu'on l'a connu au cours des siècles, à coups de rénovations urbaines et de croissance des tissus toujours plus loin, nous sommes conscients que le paradigme a changé et qu'il est crucial d'appréhender le développement urbain en fonction d'un écosystème intégré qui dépasse les standards traditionnels. Nous sommes par ailleurs arrivés à un tournant majeur avec l'ère du numérique et les changements démographiques. C'est la raison pour laquelle la communauté et Développement Lachine-Est pourraient s'inspirer de certains principes de *One Planet Living*.

Nous proposons ainsi une approche innovante, se traduisant par la production d'un cadre bâti et d'espaces de vie assurant un équilibre entre les fonctions, qui intégrera autant les nouvelles technologies que les meilleures pratiques en termes d'aménagement et de développement durable. L'idée est ici de façonner le secteur de Lachine-Est dans un esprit d'avant-garde, mais en continuité avec son milieu d'insertion.



Foule profitant des aménagements intégrés à une berge



Familles s'amusant lors d'un concert extérieur

### 3.3.1 MIXITÉ URBAINE

Ce quartier complet doit d'abord s'exprimer, selon nous, dans la mixité urbaine. Au-delà de la fonction résidentielle, qui demeure principale, le rôle de pôle d'emploi, bien qu'en net recul vis-à-vis de l'activité industrielle passée, demeure une composante essentielle pour maintenir un certain équilibre et fournir, sans la concurrencer, un complément à l'offre commerciale et de services qui existe dans l'arrondissement.

En outre, la vitalité et la viabilité à long terme du quartier doivent nécessairement passer par l'intégration d'équipements structurants, publics et communautaires. Les commerces et services de proximité ne peuvent suffire pour animer le secteur de Lachine-Est. Il est important de planifier des lieux éducatifs pour les enfants, de la garderie à l'école primaire, voire secondaire. Des services de santé, du bureau de professionnel à la clinique médicale, doivent aussi faire partie de cette mixité. Pensons également aux espaces culturels, sportifs et récréatifs. Qu'il s'agisse de bâtiments, comme une bibliothèque, une médiathèque, une salle de spectacle, ou d'un centre communautaire et culturel, comme nous avons déjà pu l'aborder, ou qu'on en crée dans les espaces de vie extérieurs, comme les parcs d'agrément, les terrains de jeu ou sportifs, ces équipements sont indispensables dans la vie du quartier, au quotidien.

### 3.3.2 COMMUNAUTÉ DIVERSIFIÉE

Nous l'avons déjà mentionné, le secteur de Lachine-Est est une occasion à saisir, et permettra le développement d'un milieu de vie pour toutes les générations et toutes les catégories sociales et culturelles. Au-delà de l'image du creusé Étasunien, le territoire qui est à requalifier représente un terrain de jeu suffisamment vaste pour qu'on puisse imaginer y réunir des populations de tous horizons, résidents comme néo-Lachinois.

Cette communauté, représentative de l'arrondissement de Lachine, est un ressort essentiel pour donner au quartier son authenticité et assurer le ressort de lieu de vie complet. En effet, c'est avec l'addition de chacun des individus, des ménages, des familles qui viendront s'établir ou consommer des services et des loisirs dans le secteur de Lachine-Est que celui-ci pourra devenir une réussite.

### 3.3.3 ÉCHELLE HUMAINE

La requalification d'une vaste zone industrielle en déclin, dans un secteur névralgique de l'île de Montréal, permettra, à terme, de consolider durablement le milieu urbain déjà bien établi de Lachine et de LaSalle. Dans notre cas, la seule proximité de la gare du Canal suggère d'aborder ce redéveloppement sous un angle particulier. C'est ce qu'on appelle un *Transit Oriented Development* (TOD). Sous cette terminologie, bien souvent galvaudée, l'objectif est de tendre à créer, dans un rayon d'un kilomètre autour du nœud de transport en commun, un milieu urbain plus dense, afin de rationaliser les déplacements à distance de marche, pour le plus grand nombre de résidents et d'utilisateurs.

Dans les faits, cela peut prendre des formes urbaines pour le moins variées. Dans notre cas, certains seraient même tentés d'être hostiles à l'introduction d'une certaine dose de densité, justement, en raison des typologies présentes dans le secteur élargi. La tendance actuelle privilégie de plus en plus les constructions en hauteur, car elles permettent d'atteindre efficacement cette rationalisation. Mais dans notre cas, parce que nous sommes à Lachine et pas au centre-ville de Montréal, il est important d'assurer un équilibre dans la production immobilière, en respectant le cadre bâti existant. C'est pourquoi la densité proposée doit demeurer à échelle humaine.



Foule dansant lors d'une fête de quartier



Familles spectatrices d'activités nautiques

### **3.3.4 PRODUITS IMMOBILIERS INNOVANTS, INTELLIGENTS ET CONNECTÉS**

Pour assurer la viabilité du secteur de Lachine-Est, il faut être en mesure de générer un cadre bâti et des équipements adaptés aux besoins des usagers. Pour ce faire, il est selon nous indispensable de concevoir ce développement par l'entremise de produits immobiliers innovants. Les meilleures pratiques doivent être intégrées pour construire des bâtiments durables et de très haute qualité.

Cela passe tout d'abord par les matériaux utilisés. Dans le sillage des accréditations environnementales, telles que les fameuses certifications LEED®, on privilégie de plus en plus les matières premières locales, la réutilisation de ce qui est présent in situ et, phénomène assez récent, l'introduction du bois dans les édifices en hauteur, alors que traditionnellement on le réservait aux bâtiments de quatre étages et moins. Plus largement, l'efficacité énergétique est au cœur des stratégies de production immobilière.

Sur une note plus avant-gardiste, nous suggérons même de créer un quartier « 2.0 », avec l'intégration, dans les aménagements autant publics que privés, de l'intelligence artificielle. On entend parler depuis des années de la domotique au service de l'habitation ou encore du wifi qui permet d'accéder aux réseaux Internet sans fil. Mais il y a une multitude d'outils de gestion et d'opérationnalisation qui peuvent être mis en place pour faciliter la vie des futurs résidents et usagers de ce quartier en reconstruction, comme des bornes intelligentes ou des applications pour téléphones intelligents, par exemple.

### **3.3.5 AMÉNAGEMENTS QUATRE-SAISONS**

Montréal est une ville nordique. Tout le monde connaît son réseau souterrain qui permet à la population de déambuler sur des centaines de kilomètres de galeries commerciales et de passages, d'un immeuble à l'autre et ce, sur une bonne partie du centre-ville, le tout connecté au réseau de transport en commun et du métro en particulier. Au-delà de l'anecdote,

nous pensons que la réalité hivernale de notre pays doit être prise en compte dans notre façon de concevoir le secteur de Lachine-Est. Inversement, les fortes chaleurs qui surviennent l'été nous incitent à être créatifs.

Toujours dans l'idée d'offrir des produits innovants, il faut que les particularités climatiques soient au cœur de la conception des bâtiments et des aménagements. Il est notamment important de penser le design en fonction des vents dominants, d'autant plus que nous sommes à proximité d'une vaste étendue d'eau. Les périodes d'ensoleillement et leur amplitude doivent être analysées pour orienter les édifices. En outre, on doit pouvoir prévoir les accumulations et la fonte de la neige, tout comme les fortes chaleurs estivales, assurant aux bâtiments une capacité de résistance et d'adaptation aux aléas climatiques.

Plus largement, le secteur de Lachine-Est doit pouvoir demeurer vivant et animé toute l'année, avec l'introduction d'aménagements paysagers, de mobiliers urbains, de réseaux actifs et d'équipements publics facilitant les activités extérieures, et ce, tout au long de l'année.

### 3.3.6 EXCELLENCE DANS LA CONCEPTION

Tant l'innovation que les solutions créatives pour adapter la ville aux quatre saisons nous ramènent à l'idée fondamentale selon laquelle le secteur de Lachine-Est doit devenir un exemple, une référence. Et cela ne doit pas se traduire simplement par la prouesse technologique, mais aussi par la qualité du cadre bâti et du design au sens large.

L'idée est peut-être simpliste, mais nous sommes d'avis qu'un espace fonctionnel et adapté aux besoins de ses usagers peut aussi être beau et attrayant pour tous. La qualité de l'architecture et du design devrait ainsi devenir une priorité. Il est tout à notre avantage d'introduire dès l'exercice de planification des standards élevés de conception qui permettront d'implanter dans le milieu un design qui recherche à afficher des formes urbaines et une matérialité distinctive. C'est aussi par ce biais que ce quartier pourra rayonner.



Foule déambulant sur une promenade riveraine aménagée



Familles s'amusant sur une patinoire aménagée sur d'anciennes structures industrielles



Fillettes faisant de la trottinette et du vélo sur une voie partagée

### 3.3.7 NOUVELLES FORMES DE MOBILITÉ

La notion de TOD nous oriente naturellement à concevoir le secteur de Lachine-Est en tenant compte de la gare du Canal, comme point de convergence des déplacements pendulaires d'une partie de la population. Le territoire lachinois et ses environs offrent en fait un bassin d'emploi important qui justifie, à lui seul, que les déplacements soient alors vus sous plusieurs angles, en privilégiant un renforcement du réseau et celui du transport en commun local en particulier, pour que tout un chacun puisse facilement se déplacer vers son travail, un service public ou un commerce de destination, sans être obligé d'utiliser forcément une automobile.

L'implantation d'un système de véhicules en autopartage, ou la priorisation des autos électriques, avec la généralisation des bornes de recharge électrique peut être une alternative intéressante. Mais à l'échelle où nous nous trouvons, nous pensons qu'il est tout à fait possible d'imaginer un milieu de vie sur le principe du *Pedestrian Oriented Development* (POD), où la majorité des déplacements peuvent se faire à pied, parce que les différentes destinations demeurent à distance de marche. Autrement, nous suggérons que ce quartier soit à tout le moins orienté sur les déplacements actifs. Si ce n'est l'introduction d'un mode de transport en commun alternatif, tel qu'un tramway, c'est avant tout

l'utilisation du vélo qui devrait être encouragée. Outre le fait que ce soit un mode de déplacement écologique et propice à une meilleure hygiène de vie, c'est un mode de déplacement très populaire et démocratique. Mais pour qu'il soit privilégié vis-à-vis des autres moyens de transport, il doit être attrayant et bénéficier d'infrastructures modernes et, ici aussi, adaptées aux conditions climatiques, pour qu'on puisse rouler le plus longtemps dans l'année.

### 3.3.8 PROMOTION SANTÉ ET BIEN-ÊTRE

Comme nous venons de le souligner, au travers des déplacements à vélo, la requalification du secteur de Lachine-Est s'inscrit indéniablement dans une approche qui se doit de faire la promotion de saines habitudes de vie. Le transport actif, qui permet de faire de l'activité physique et qui demeure universel, car accessible à quasiment tout le monde, qu'on soit jeune ou plus âgé, riche ou moins fortuné, est l'une des composantes essentielles de cette stratégie. Mais l'éventail des mesures pouvant être mises en place pour participer à cet élan collectif est très large.

Si l'on reste dans le registre physique, il est important de planifier des équipements permettant la pratique des sports collectifs et individuels. Qu'il s'agisse d'aménagements extérieurs ou de locaux intégrés aux divers bâtiments,

ils doivent être en nombre suffisant pour desservir la communauté et répondre aux attentes, avec un encadrement lui-même adapté.

Mais cela peut recouvrir bien d'autres formes, si l'on se tourne plutôt du côté de l'alimentation. Effectivement, la santé et le bien-être peuvent se traduire par l'intégration d'une meilleure façon de manger. Il ne s'agit pas forcément de prêcher par l'exemple. Néanmoins, lorsqu'on donne accès à une production locale, des produits frais et de saison, ou que l'on propose des méthodes pour mieux s'alimenter, on améliore sa qualité de vie. L'implantation d'un marché, de potagers urbains, sous la forme de serres ou de jardins communautaires implantés notamment sur certaines terrasses, sont autant d'initiatives qui peuvent inciter les gens à manger mieux.

En soi, il y a des efforts pédagogiques et une véritable campagne de sensibilisation à initier pour que ce mouvement et le type d'initiatives proposées puissent devenir généralisés et se propager à une majorité de personnes.

### 3.3.9 EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

La dernière source d'innovation, et non la moindre, qui complète notre approche en la matière, l'excellence environnementale nous apparaît fondamentale dans le développement d'un quartier tourné vers l'avenir. Que ce soit dans la conception architecturale, le design des bâtiments et l'aménagement des espaces, le développement durable est incontournable.

Bâti sur une vaste friche industrielle, le secteur de Lachine-Est se doit d'être ici aussi un exemple en la matière. Et cela commence au niveau de la décontamination des sols, le recyclage de certains bâtiments et la récupération d'un maximum de matières premières *in situ*. Le projet doit avoir l'ambition de devenir une référence en termes d'intégration environnementale. Pour ce faire, il devra tendre à se conformer aux exigences des meilleurs standards internationaux en développement durable et de bien-être, que ce soit au niveau de la gestion de l'eau, des émissions de gaz à effet de serre ou, comme nous l'avons mentionné, une hygiène de vie et le transport actif.

**POUR QU'ELLE PUISSE SE TRADUIRE DANS LE DÉVELOPPEMENT FUTUR DU QUARTIER, NOTRE APPROCHE INNOVANTE DOIT ÊTRE INTÉGRÉE AUX OUTILS DE PLANIFICATION ET RÉGLEMENTAIRES À ÊTRE ÉLABORÉS DANS LE CADRE DU PPU. CONCRÈTEMENT, NOUS PENSONS IMPÉRATIF D'ASSURER UNE COHÉRENCE AU NIVEAU DE LA RÉGLEMENTATION NORMATIVE, EN FAVORISANT NOTAMMENT UNE MIXITÉ DES USAGES, DES PARAMÈTRES D'IMPLANTATION ET DE DENSITÉ ADÉQUATS., MAIS AUSSI AU TRAVERS DES OUTILS D'APPROBATION DISCRÉTIONNAIRES QUI SONT À LA DISPOSITION DES DÉCIDEURS, EN INSTAURANT DES OBJECTIFS ET CRITÈRES D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALES QUI, ASSOCIÉS À DES LIGNES DIRECTRICES D'AMÉNAGEMENT, PERMETTRONT DE MIEUX ENCADRER ET S'ADAPTER AUX EXIGENCES D'UN TEL PROJET URBAIN.**



Fillette jouant au jokari dans un jardin public

### 3.4 UNE APPROCHE PRAGMATIQUE

Si notre approche se veut stratégique, inclusive et innovante, voire holistique, telle que présentée précédemment, elle doit parallèlement se situer dans un cadre pragmatique.

Il ne s'agit pas d'un exercice de style. Il s'agit d'un investissement de plusieurs centaines de millions de dollars qui doit convaincre de sa pertinence financière et de son attractivité dans un marché très compétitif, le tout en recueillant une acceptabilité sociale sans équivoque. Il doit enfin trouver une réponse efficace à tous les enjeux que pose le site et son intégration urbaine.

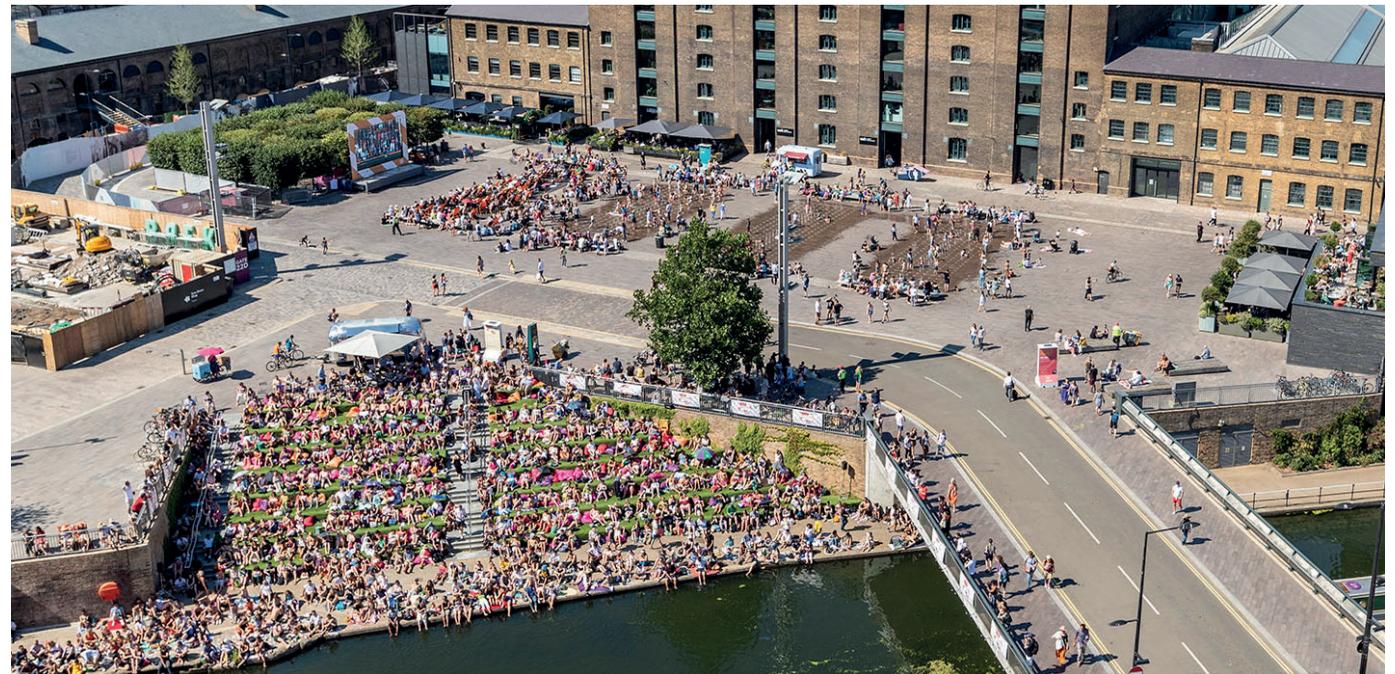
La seule façon d'y arriver est de créer un partenariat avec le milieu et les intervenants politiques. D'instaurer une confiance réciproque face à un défi commun. Ce projet ne pourra se réaliser que dans une collaboration étroite où toutes les parties concernées y trouveront un gain net. Pour ce, la mise en valeur du quartier Lachine-Est doit se faire en toute transparence.

Créer un véritable milieu de vie pour la famille dans une relation étroite avec le village et les autres quartiers périphériques exigera une mise en commun des ressources pour définir le projet et le mettre en œuvre. L'arrondissement et Développement Lachine-Est devront travailler conjointement, conscients de leurs enjeux respectifs, mais toujours vers la même quête de fournir un milieu de vie pour une diversité de personnes de différentes caractéristiques sociales et économiques qui s'y logeront, s'y éduqueront, et y travailleront, alors que d'autres s'y récréeront et s'y approvisionneront pour leurs besoins quotidiens.

Développement Lachine-Est considère qu'il est essentiel de faire preuve de manière constante du principe de la gestion adaptative. Ce processus systématique d'évaluation continue permettra d'optimiser le projet de requalification du secteur Lachine-Est à la hauteur des opportunités en présence et de la vision proposée.



Familles s'amusant sur un plan d'eau aménagé



Foule assistant à un événement sur le bord d'un canal

A photograph of four children in a garden. A girl on the left holds a green watering can. A boy in the center uses a red-handled tool in a planter. A girl on the right works in a planter with a blue sign that says "Butterfly diner". Another girl stands in the background. The text "4. UNE OPPORTUNITÉ UNIQUE DE DÉVELOPPEMENT" is overlaid in white serif font.

4. *UNE OPPORTUNITÉ  
UNIQUE DE DÉVELOPPEMENT*

Jeunes enfants s'initiant aux joies de l'agriculture urbaine

---

## 4.1 LÀ OÙ TOUT A COMMENCÉ

La stratégie de requalification urbaine adoptée dans le cadre du redéveloppement du secteur de Lachine-Est ouvre une opportunité unique de valoriser et de développer ce qui en fait son attrait principal et toute son originalité : le Canal de Lachine et ses abords. En effet, Lachine-Est n'est pas une friche industrielle parmi d'autres. Elle se singularise dans sa localisation et les composantes historiques qui la rendent ainsi unique. Nous sommes donc convaincus que son renouveau doit s'orienter vers une revitalisation du milieu existant, en tenant compte du joyau que représente le canal, mais aussi du paysage et des artefacts de son passé industriel.

Le canal de Lachine est une marque territoriale importante qui a conditionné une bonne partie du développement de l'arrondissement de Lachine. Cependant, les opportunités de développement se sont surtout concentrées à proximité du centre-ville de Montréal, avec notamment la mise en valeur des berges au départ du Vieux-Port, laissant en retrait la portion amont, jusqu'au lac Saint-Louis. En raison de son potentiel paysager, de son patrimoine historique, de son incidence culturelle et de sa qualité de voie de circulation en transport actif – surtout via la création d'une piste multifonctionnelle – le canal de Lachine constitue un atout majeur et attractif dans le développement du secteur est de l'arrondissement de Lachine, autant pour les Lachinois que pour les nouveaux résidents.



Famille empruntant des pas japonais sur l'eau

## 4.2 LE CANAL, VOIE DE CIRCULATION DU PASSÉ ET DU PRÉSENT

Même si les premières concessions de terres remontent à 1667, c'est en 1669 que fut fondée Lachine par Cavalier de LaSalle. Lachine a véritablement connu son essor avec l'ouverture du canal de Lachine en 1824, puis avec l'arrivée du chemin de fer en 1847. Lachine était devenue le principal centre industriel du Canada.

L'idée du canal de Lachine est née au 17<sup>e</sup> siècle, afin de contourner le « Sault d'eau » – les rapides de Lachine –, le projet a commencé à prendre réellement forme sous l'impulsion des marchands montréalais, en réaction au projet américain de creusement d'un canal reliant les Grands Lacs au fleuve Hudson au début du 19<sup>e</sup> siècle. Le canal de Lachine devait réaliser son premier sauvetage économique. Les travaux de construction du canal ont débuté en juillet 1821 et ont été complétés quatre ans plus tard. Ils ont été réalisés majoritairement par des paysans irlandais. Le canal a été inauguré le 24 août 1824, mais il n'est devenu navigable qu'en 1825.

Après sa mise en place, le canal a été successivement élargi et ses écluses réaménagées à plusieurs reprises. Entre 1871 et 1970, le canal de Lachine a constitué le premier maillon du réseau de canaux permettant la navigation entre Québec et le lac Érié, jusqu'à l'ouverture de la voie maritime.

Avec le programme Action 77, en 1977, la vocation du canal prend une toute autre direction. Une piste cyclable est aménagée. Entre 2000 et 2002, le canal est restauré sur toute sa longueur par Parc Canada et est ouvert à la navigation de plaisance.

### 4.3 L'ÉPOPÉE INDUSTRIELLE

Voie de navigation commerciale, le canal de Lachine a longtemps été un levier de développement économique pour ce qui constituait à l'époque le plus grand complexe industriel au Canada. Et c'est ce qui a réellement permis le développement industriel de Lachine, de Montréal et même du pays.

Avec l'élargissement du canal, on a pu implanter de nombreuses industries exploitant la force de l'eau, là où le canal présentait un dénivelé important. Par la suite, c'est le débit d'eau qui est devenu la principale source du développement industriel. Le canal de Lachine est devenu un véritable aqueduc industriel.

En 1871, la zone industrielle qui s'étend le long des berges du canal est la plus importante au pays. On y retrouve 600 industries, dont celles du cuir, du textile, du caoutchouc et du coton. Au fur et à mesure des projets d'agrandissement, les usines s'étendent au-delà des sites hydrauliques d'origine, si bien qu'entre 1896 et 1939 de grandes entreprises de chimie et de sidérurgie s'installent sur le secteur ouest du canal. À son

apogée, l'industrie qui borde le canal (1929) emploie près de 25 000 travailleurs. Sur ce qui constitue aujourd'hui le secteur de Lachine-Est, plusieurs entreprises célèbres sont venues s'implanter et ont prospéré durant des décennies. Citons la plus emblématique, la Dominion Bridge, qui est à l'origine des plus grands ponts à structure d'acier du continent nord-américain.

Le canal a permis le développement de l'industrie. Cependant, c'est la densité de celle-ci qui en a signé l'arrêt de mort, dans la deuxième moitié du 20e siècle. La fermeture complète du canal, jumelée à l'amélioration du transport routier, a sonné le glas des zones industrielles qui le bordaient. Les usines ont fermé les unes après les autres, le chômage atteignant des niveaux records dans tout le sud-ouest et la population des anciens quartiers ouvriers diminuant presque de moitié entre 1961 et 1991.



Promeneurs déambulant sur des aménagements réalisés sous d'anciennes structures industrielles



Ponts roulants de l'ancienne Dominion Bridge

#### 4.4 LE PATRIMOINE MATÉRIEL ET PAYSAGER

La désindustrialisation a entraîné une crise économique importante et prolongée à Lachine. Cependant, aujourd'hui encore, il en reste des traces tangibles. Il s'agit d'un patrimoine bâti, d'une trame viaire et ferroviaire laissée sur les friches industrielles, des méga-îlots jamais subdivisés, qui contrastent avec le grain et le parcellaire majoritairement résidentiel du reste de Lachine.

Tout ceci constitue, avec le canal de Lachine en soi, un héritage majeur. Il représente un patrimoine à la fois matériel et paysager dont nous devons tenir compte et valoriser dans le cadre de la reconversion du tissu urbain et de l'exercice de planification détaillée du secteur de Lachine-Est. La plupart des bâtiments industriels ont certes été majoritairement détruits, mais il reste encore certains vestiges très intéressants. Les ponts roulants ou les voies de chemins de fer sont parmi les exemples le plus concrets de ce passé industriel qui constitue la mémoire et le génie du lieu.

Les quartiers périphériques ont commencé à se réapproprier ce territoire depuis 2005. Les rives du canal de Lachine sont en processus de requalification, parfois avec succès, parfois de manière moins heureuse, comme c'est le cas dans le secteur de Griffintown. Néanmoins, la présence encore récente de plusieurs entreprises industrielles dans la zone industrielle a évité le pire au secteur de Lachine-Est, où tout est à faire.

Dans ce contexte, le secteur offre un potentiel majeur de mise en valeur. Non seulement en bordure du canal, mais dans une démarche de réappropriation collective de sa redéfinition comme ville du 21e siècle, la valorisation actuelle de cet héritage revêt une signification forte et assure la perpétuité de la mémoire de ce lieu emblématique dans l'histoire récente. Son intégration repose sur des valeurs communautaires et de cohabitation.



Foule assistant à des spectacles en plein air dans d'anciennes installations industrielles reconverties



Famille profitant des joies d'un parc urbain

---

# 5. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## 5.1 SE RÉAPPROPRIER LE CANAL

MÉMOIRE INTEMPORELLE, LE CANAL S'IMPOSE COMME L'AXE NATUREL D'UN REDÉVELOPPEMENT RÉCRÉOTOURISTIQUE



## 5.2 DÉVELOPPER DES OCCASIONS DE SOCIALISATION

INSTALLATIONS PUBLIQUES AU SERVICE DE LA COMMUNAUTÉ, SOUS LA FORME D'UN MARCHÉ, D'UN POTAGER URBAIN OU D'UN ÉVÉNEMENT FESTIF EN PLEIN-AIR, PROPICES AUX RASSEMBLEMENTS ET LA CRÉATION DE LIENS SOCIAUX



## 5.3 ENCOURAGER LA MOBILITÉ

AMÉNAGEMENT DE BERGES, DE PROMENADES, DE PISTES MULTIFONCTIONNELLES ET AUTRES QUAIS DE GARE, POUR FACILITER LA MOBILITÉ ET LE TRANSPORT ACTIF DE LA POPULATION



# 5.4 INTÉGRER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, NATUREL ET CULTUREL DANS LES AMÉNAGEMENTS FUTURS

RÉUTILISATION DES VESTIGES INDUSTRIELS ET MISE EN VALEUR DU GÉNIE DU LIEU DANS LES AMÉNAGEMENTS POUR OFFRIR DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ



## 5.5 REDONNER SA PLACE AU CANAL

RÉAMÉNAGEMENT DES ABORDS DU CANAL À DES FINS RÉCRÉOTOURISTIQUES ET ESPACES DE DÉTENTE POUR LA COMMUNAUTÉ



## 5.6 OFFRIR UN MILIEU DE VIE ANIMÉ ET TOURNÉ VERS LA FAMILLE

MISE EN PLACE D'UN OFFRE ADAPTÉE EN LIEUX RÉCRÉATIFS ET DE DIVERTISSEMENT RÉPONDANT AUX BESOINS DES FAMILLES



## 5.7 CONCEVOIR UN QUARTIER VIVANT TOUTE L'ANNÉE

INTÉGRATION D'AMÉNAGEMENTS, D'INFRASTRUCTURES ET DE LIEUX DÉDIÉS  
POUR FAVORISER LES ACTIVITÉS EXTÉRIURES AUTANT L'HIVER QUE DURANT LA PÉRIODE ESTIVALE





Résidents faisant leur marché

---

## 6. *LES CONDITIONS DE RÉUSSITE*

Si nous voulons que l'approche stratégique que nous proposons pour les familles lachinoises et les principes qui en découlent puissent se matérialiser dans la réalisation de ce vaste projet urbain, nous savons tous que Développement Lachine-Est ou tout autre promoteur et citoyen corporatif local ne pourra y parvenir seul. Nous sommes ainsi convaincus qu'il doit y avoir un partage de responsabilité entre les acteurs privés que nous sommes et l'ensemble des parties prenantes, au premier rang desquelles nous retrouvons les instances gouvernementales, qu'il s'agisse de la Ville de Montréal, son administration, le Ministère des transports ou encore Parcs Canada. Il est également important de poursuivre l'étroite collaboration que nous avons initié avec les groupes, associations et citoyens lachinois.



Foule profitant d'une terrasse animée sur berge

Cela nous permettra d'atteindre nos objectifs communs de requalification du secteur de Lachine-Est. Mais tout ceci ne sera possible que si l'on prend conscience qu'il y a des conditions de réussite :

- Mise en place et suivi d'un Plan d'investissement public dans les infrastructures civiles du quartier

Il est essentiel qu'un plan d'investissement public dans les infrastructures civiles (égouts, aqueduc, électricité...) du quartier soit mis en place et suivi par les citoyens, les entreprises et les investisseurs qui vivront dans le futur quartier. La requalification du secteur est un exercice social et économique qui mise avant tout sur la bonne gestion environnementale des terrains contaminés. Cette dernière ne peut pas s'effectuer sans l'aménagement d'infrastructures publiques sur le Boul. Saint-Joseph, une rue au cœur du quartier visé par cette consultation.

- Développer une position commune pour la mise en place d'un réseau de transport permanent à la gare du Canal et intégré au transport de la grande région métropolitaine.
- Le quartier nécessitera plusieurs équipements publics, dont des centres pour la petite enfance et des écoles publiques. Ce sont des besoins exprimés par tous les intervenants du secteur.
- Un projet de développement et de planification urbaine intégrée qui met autour de la table tous les acteurs en lien avec l'ensemble des enjeux tels qu'infrastructures publiques, en transport ou en développement économique.
- Mise en place d'un comité de suivi avec le milieu de Lachine Est qui inclut l'administration de la ville de Lachine ainsi que la ville centre de Montréal.
- La mise en place d'un processus de consultation en continu qui permettra de surmonter les défis et de trouver des solutions tout au long du développement du projet.



Réappropriation d'une ancienne friche industrielle

## 7. REMERCIEMENTS

DEPUIS NOTRE ARRIVÉE À LACHINE, NOUS AVONS RENCONTRÉ PLUSIEURS INTERVENANTS QUI ONT CONTRIBUÉ À NOTRE COMPRÉHENSION DES BESOINS LOCAUX ET DES DYNAMIQUES À METTRE EN PLACE POUR RÉUSSIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DU SECTEUR.

- Pierre Barrette (Concert'Action Lachine)
- BC2 inc.
- Manon Bouchard, Chloé Duval-Zack, Carlos Martinez (Bâtir son quartier)
- André Boisclair (Institut de Développement Urbain du Québec)
- Dinu Bumbaru (Héritage Montréal)
- Glenn Castanheira (Développement économique et commercial - cabinet de la mairesse de la Ville de Montréal)
- Daniel Chainey (Comité logement Lachine LaSalle)
- Henri Chevalier (CDEC LaSalle-Lachine)
- David Dumoulin (Imagine Lachine-Est)
- Vincent Eggen (Revitalisation Saint-Pierre)
- Adamo Forian (Vélo électrique IGo)
- Tereska Gesing (Semis Urbains)
- Geneviève Hotte (Commission scolaire Marguerite Bourgeois )
- Denis Leclerc (Ecotech)
- Jean François Lefebvre (Imagine Lachine-Est)
- Anne-Marie Lelièvre (Chambre de commerce du Sud-Ouest)
- Lemay Architecture, architecture du paysage et design
- Mélanie Lottinville (Parc Canada)
- Nicola Roy (PMT - MTL - Ouest-de-L'île)
- Martin Savard, Michel Séguin, Fella Maherzi (Arrondissement de Lachine)
- Gabriel Sims, Nelson Molina (Communauto)
- Jonathan Théorêt (GRAME)
- Martin Vallée (Regroupement Affaires Lachine)
- Maja Vodanovic (Mairesse de l'arrondissement de Lachine)



