

Ce que j'aimerais voir et vivre grâce à la réalisation du projet immobilier Lachine-Est

Qu'inventer un avenir durable et le concrétiser dès aujourd'hui soit l'ambition de la Ville de Montréal et de l'arrondissement Lachine pour ses quartiers et pour ses habitants.

Vivre un choix d'un urbanisme économe en espace et en ressources, respectueux de l'environnement et de la santé des habitants.

Que soit adopté un plan d'urbanisme qui articule zones d'emplois, transports en commun et mobilités douces, zones dense d'habitat et de services à la personne.

S'engager à aménager notre territoire en portant une attention particulière aux interactions entre les habitants, à la diversité des fonctions, à la mixité sociale et à la qualité de vie.

Avoir l'occasion d'évoluer avec ma manière de vivre en ville au quotidien à travers mes habitudes de consommation, de déplacements, de divertissement. Dans ces espaces de vie, les circuits courts, les mobilités douces, les énergies renouvelables, les espaces de nature et de jardinage et les rencontres entre voisins y ont toute leur place.

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".

Un écoquartier :

Permettre l'émergence de nouveaux standards en matière de qualité urbaines, architecturale et environnementale en répondants aux enjeux locaux :

Compacité et densité pour assurer la viabilité des commerces et des services de proximité et limiter l'étalement urbain

- 1) Assurer des densités suffisantes pour rentabiliser les équipements, les infrastructures et les services (au moins 40 logements par hectare)
- 2) Grâce à la compacité, créer des milieux denses et à échelle humaine
- 3) Réduire l'espace consacré aux infrastructures de transport et au stationnement
- 4) Réduire la taille des parcelles
- 5) Privilégier de faibles marges de recul avant et latérales des bâtiments

Tirer profit de la synergie entre densité et compacité - La compacité et la densité sont deux éléments étroitement liés. La densité fait référence à la quantité d'habitants, de logements ou d'activités présents sur une superficie de territoire donnée. L'atteinte d'une densité brute** élevée permet de rentabiliser les investissements d'une municipalité en matière d'infrastructures, d'équipements et de services publics. La compacité, quant à elle, reflète une manière d'occuper le territoire, de façon à créer des liens (physiques et sociaux) en limitant les vides et les discontinuités. La compacité permet de créer des milieux de vie à la fois denses et conviviaux. La structure du quartier favorise alors une meilleure interaction entre les habitants.

Diversité des types d'habitation pour assurer une mixité socio-économique et favoriser la résilience du quartier – au moins 20% de logement social ou abordable

- 1) Prévoir 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.
- 2) 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
- 3) Assurer l'abordabilité des habitations pour atténuer les effets de la gentrification et favoriser la mixité socio-économique

Proximité et diversité de l'offre commerciale et de services pour assurer l'accessibilité des commerces et services du quotidien – distance de marche : maximum 800 mètres

- 1) Assurer la proximité de services essentiels variés et de qualité pour répondre aux besoins fondamentaux des résidents et visiteurs : alimentation, éducation, santé
- 2) Planifier finement l'offre de commerces, de services et d'équipements publics pour assurer la création d'un milieu de vie complet et permettre à tous (jeunes, adultes et aînés, familles, couples et célibataires, riches et moins riches) de répondre à leurs besoins

L'accessibilité exige la proximité – Une destination est dite « accessible » quand elle se situe à une distance maximale de 400 à 800 mètres, lesquels se parcourent en 5 à 10 minutes – en l'absence de barrière et en présence d'aménagements piétonniers, évidemment.

Variété, qualité et distribution stratégique des espaces publics pour créer de la convivialité et donner accès à tous à des espaces de récréation de qualité (places et parcs)

- 1) Répartir les espaces publics et assurer leur proximité des habitations pour que les plus jeunes aient accès à un terrain de jeu à distance de vue de leurs parents, et que les plus âgés aient accès à un lieu de socialisation à distance de marchette
- 2) Relier les espaces publics en un réseau piétonnier convergeant vers le cœur du quartier pour renforcer la perméabilité du quartier et mutualiser les avantages du cœur de quartier et des espaces publics
- 3) Prévoir des espaces publics ouverts et visibles pour favoriser la surveillance du voisinage et augmenter la sécurité et le sentiment de sécurité

Jardins privés non-clôturés opérant ainsi une transition douce entre espace publics et privés, évitent le cloisonnement traditionnel (haies, palissades...), dénotent une qualité indéniable d'appropriation et contribuent à tisser du lien social.

Des espaces collectifs (terrasse, buanderie, local bricolage, jardins potagers de permaculture)

Intégrer un système performant de gestion des matières résiduelles (recyclage, revalorisation, compostage et rejet final)

Rattachement et ouverture sur les quartiers avoisinants (réduire les coupures urbaines)

Valorisation du patrimoine industriel du site

Avoir des rues à échelle humaines – dans un écoquartier, les rues retrouvent leur rôle social d’antan. Elles sont aménagées à échelle humaines, ce qui favorise leur convivialité. Elles sont davantage des espaces de vie que des axes de circulation. Les cheminements y sont encadrés par les bâtiments et la végétation; les déplacements actifs y sont prioritaires.

Continuité et efficacité du réseau cyclable pour rendre les déplacements à vélo pratiques et sécuritaires et permettre un accès facile aux destinations

Priorité aux déplacements actifs : la marche pour rendre les déplacements à pied faciles et sécuritaires.

- 1) Généraliser la présence de trottoirs
- 2) Limiter l’encombrement des trottoirs
- 3) Assurer la sécurité des piétons lors de la traversée des rues (avancées de trottoirs, chaussée rétrécie, intersections surélevées, signalisation et marquage, etc.)
- 4) Évaluer systématiquement la pertinence d’aménager des rues partagées et des rues piétonnes

Mixité verticale des activités pour stimuler l’animation de la rue - usage non résidentiel au rez-de-chaussée

- 1) Favoriser la cohabitation de plusieurs activités dans le même bâtiment (commerce, bureaux d’entreprises, ateliers d’artisans)
- 2) Prioriser la présence de commerces aux rez-de-chaussée et bien planifier l’interface entre les espaces intérieurs et extérieurs
- 3) Assurer la présence d’habitations, même sur des rues à caractère plus commercial

Continuité du cadre bâti pour encadrer les cheminements piétons et favoriser l’animation de la rue

- 1) Localiser les stationnements en structure ou à l’arrière des bâtiments
- 2) Prévoir des marges de recul adaptées à la fonction de la rue
- 3) Éviter les murs aveugles et les entrées de garage sur la rue

Réduction et optimisation des stationnements de surface pour optimiser l'utilisation de l'espace urbain et rendre plus agréables les déplacements à pied

- 1) Réduire, voire éliminer, le nombre minimal de places de stationnement par bâtiment, et imposer un nombre maximal
- 2) Limiter la part de la surface des parcelles pouvant être dédiée au stationnement
- 3) Favoriser les usages de l'automobile moins gourmands en stationnement (autopartage, taxi, covoiturage,) et le partage des cases de stationnement entre des activités complémentaires
- 4) Regrouper les stationnements de surface et éviter le morcellement du territoire
- 5) Construire des stationnements en structure pour les résidents

Confort et qualité de vie des usagers pour assurer un accueil optimal des résidents, travailleurs et visiteurs

- 1) Assurer un éclairage naturel et une vue sur l'extérieur dans toutes les pièces
- 2) Offrir des accès à l'extérieur (balcon, terrasse, toit, cour) à tous les logements
- 3) Maximiser l'insonorisation
- 4) Utiliser des matériaux sains
- 5) Concevoir des espaces de vie évolutifs (adaptables en fonction de l'évolution des besoins)
- 6) Respecter les principes d'accessibilité universelle
- 7) Permettre aux usagers de contrôler simplement la qualité de l'air intérieur (fenêtres ouvrantes, logements traversants, ventilation naturelle)

Bâtiment performant : sobriété et efficience pour réduire l'empreinte écologique des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie

- 1) Éviter de surdimensionner les bâtiments
- 2) Prioriser la réutilisation de l'existant
- 3) Utiliser des matériaux de qualité; locaux; recyclés, récupérés ou réutilisés; et recyclables
- 4) Faciliter les changements de vocation et le recyclage du bâtiment
- 5) Limiter les besoins des bâtiments en énergie
- 6) Localiser et aménager les escaliers pour favoriser leur utilisation
- 7) Récupérer les eaux de pluie; recycler et réutiliser les eaux grises
- 8) Établir un plan rigoureux de gestion des déchets de construction
- 9) Toiture végétalisée ou membrane blanche

Bâtiment performant : stratégies bioclimatiques pour tirer profit de l'énergie passive disponible et limiter au minimum les besoins énergétiques lors de l'utilisation des bâtiments

- 1) Concevoir le bâtiment pour optimiser le gain solaire (orientation, forme, ouverture)
- 2) Prioriser l'éclairage naturel dans toutes les pièces
- 3) Utiliser des technologies de ventilation passive et naturelle (puits canadien, convection naturelle, fenêtres ouvrantes, logements traversants, mise à profits des vents sur le terrain)
- 4) Concevoir une enveloppe performante (isolante et étanche)
- 5) Appliquer une stratégie solaire par le développement de trames de rues est-ouest pour l'implantation des bâtiments

Récupération et production d'énergie pour réduire la consommation d'énergie et, à terme, se passer du recours aux énergies fossiles pour l'opération du bâtiment

- 1) Mettre en place des systèmes performants pour minimiser la consommation d'énergie et récupérer l'énergie produite par l'opération du bâtiment : (système de ventilation avec récupération de chaleur, récupération de la chaleur des eaux usées)
- 2) Intégrer l'utilisation d'énergie renouvelable produite localement en fonction des conditions climatiques et géologiques : (système de géothermie, solaire thermique et photovoltaïque, biomasse, éolienne)

Diversité architecturale et qualité du cadre bâti pour contribuer à la création d'un patrimoine bâti et répondre à la diversité des goûts et des besoins

- 1) Faire affaire avec des architectes, même lorsque ce n'est pas obligatoire
- 2) Utiliser des matériaux de qualité
- 3) Prévoir le partage d'espaces et d'équipements privés
- 4) Impliquer un maximum de promoteurs et de constructeurs
- 5) Limiter la contiguïté des terrains construits par le même promoteur ou constructeur
- 6) Favoriser l'autopromotion* immobilière

Prendre le temps de la conception

La qualité d'un projet est, en règle générale, tributaire d'un processus itératif entre les différents acteurs impliqués, dont les habitants, présents et futurs. Il peut être pertinent d'échelonner l'atteinte des objectifs aussi bien que la réalisation du projet sur plusieurs phases successives.

Pour atteindre l'objectif sur le plan écologique et encore plus pour avoir un milieu de vie de qualité, concevoir un écoquartier implique une approche complète. Cela ne peut se faire ni par une approche cosmétique, ni par une approche en silo, ni par une approche à la pièce.

Ainsi un écoquartier n'est pas :

- 1) Strictement un développement immobilier avec des bâtiments écoénergétiques;
- 2) Un îlot construit au cœur de la nature;
- 3) Une vitrine de solutions technologiques à haute performance;
- 4) Un bastion réservé à une population fortunée et isolé de ce qui l'entoure.

Au contraire, un écoquartier, ce doit être :

- 1) Un milieu de vie le plus complet possible, qui réponde aux divers besoins d'une population variée;
- 2) Un quartier connecté à son environnement ;
- 3) L'occasion d'améliorer l'existant, pour le quartier lui-même et pour ses environs;
- 4) Des solutions structurantes et efficaces à long terme.

* **Autopromotion** : L'autopromotion est une démarche immobilière, accompagnée par des professionnels, qui permet à un groupe de personnes, physiques ou morales, d'accéder à la propriété en investissant ensemble dans un projet conçu spécifiquement pour répondre à leurs besoins en terme d'espace et de financement, sans l'intermédiaire d'un promoteur. Le groupe d'autopromotion assure alors la maîtrise d'ouvrage, c'est-à-dire qu'il fixe les besoins et les objectifs du projet, gère le budget et le calendrier de réalisation, mais sans s'occuper de la réalisation des travaux.

** **Densité brute** : la densité résidentielle brute se définit comme le rapport entre le nombre de logements d'un quartier et la superficie totale de ce dernier. Puisqu'elle fournit un portrait global d'un quartier, cette mesure peut être utilisée pour évaluer la rentabilité des espaces et des équipements publics mis en place dans ce quartier. A l'opposé, la densité résidentielle nette, qui ne considère que les espaces constructibles du quartier en excluant notamment les espaces publics, ne peut être utilisée que pour évaluer la rentabilité des investissements effectués sur les sites privés.

« *La bataille pour un avenir durable se gagnera ou se perdra dans les villes.* » UN-Habitat, The City We Need