

Aldo Construction Inc.

10260 des Récollets, Montréal, Québec

Mme Marie-Leahey,
Présidente Commission Lachine OCPM
1550 Rue Metcalfe, Bureau 1414 (14^e étage)
Montréal, QC
H3A 1X6

Madame La Présidente,

Le Groupe BC2 a été mandaté par Aldo Construction pour déposer une demande d'avis préliminaire à l'arrondissement de Lachine dans le cadre d'un projet de redéveloppement des anciens terrains de la Dominion Bridge.

Tel que convenu lors de ma dernière conversation téléphonique avec Monsieur Mathieu Lampron, je vous transmets un court document mentionnant les lignes directrices et caractéristiques du projet, ainsi que les plans démontrant la vision de développement des terrains concernés.

En résumé, vous y trouverez sommairement comment cette vision rencontre les grandes orientations et les objectifs visés du PIIA en ce qui concerne les éléments suivants :

- Le soutien à la revitalisation commerciale de la rue Notre-Dame;
- L'apport de plusieurs logements qui vont permettre de redynamiser la rue commerciale;
- L'apport du projet à la possible intégration d'une nouvelle école primaire;
- L'apport du projet à la construction de logements sociaux et abordables;
- L'apport du projet à la création de parcs de voisinage;
- L'attraction du projet pour y attirer une mixité d'usages;
- L'attraction du projet qui attirera de la famille, des personnes âgées, des personnes seules désirant profiter des abords du lac St-Louis, du canal de Lachine et du parc René-Lévesque;
- La connectivité urbaine à travers ce vaste terrain qui fait office de barrière, actuellement, entre les quartiers et les abords du canal.

Il va sans dire que tout cela ne pourra pas se réaliser sans une révision des hauteurs et des densités de construction.

Il serait souhaitable et grandement apprécié que cet avis préliminaire s'effectue en septembre prochain. Par conséquent, nous aimerions avoir l'opportunité d'en discuter avec vous avant la production finale de cet avis.

ÉNONCÉ DE PROJET

Un site stratégiquement localisé entre le passé et le futur

Groupe BC2 a été mandaté par Aldo Construction pour réaliser un plan concept répondant aux aspirations de l'arrondissement pour ses futurs résidents. Le plan concept regroupe majoritairement les terrains autrefois occupés par l'usine Dominion Bridge. Le site concerné est borné au nord par les rues William-MacDonald et Victoria, au sud par le boulevard Saint-Joseph et la rue Saint-Louis, à l'est par les avenues 1^{ère} et Georges V, et finalement à l'ouest par la 6^e avenue. Dans l'ensemble, le site offre 161 501 m² en potentiel de redéveloppement. L'optimisation de ce territoire urbain vétuste doit se faire en consolidation avec le cadre de vie existant et les projets futurs. BC2 propose la vision d'un quartier complet, basé sur les principes urbanistiques d'une ville soutenable. L'arrondissement de Lachine désire faire de cette portion de territoire un exemple clé pour les montréalais. Le site est stratégiquement localisé à proximité du canal Lachine, du lac Saint-Louis, des parcs René-Lévesque et Lasalle, de la nouvelle gare de train et à proximité du centre-ville de Montréal, ce qui ne constitue que quelques-uns des d'atouts qui méritent d'être mis en valeur pour le bénéfice de ce nouveau quartier. Ainsi, la planification d'un site d'une telle envergure se fait en concertation avec les intervenants municipaux afin de proposer les meilleurs aménagements possibles.

Un noyau institutionnel fort marqué par un passé historique

La détermination d'un élément rassembleur a été le point de départ de l'organisation spatiale du site. La conservation de deux anciens bâtiments industriels est l'élément fort à la création de ce noyau. La possible reconversion de l'un de ces bâtiments en école et l'autre en un bâtiment communautaire apparaissent comme les bases de ce futur quartier. Autour de ces bâtiments, une place publique et des espaces verts donneront aussi vie à ces équipements communautaires. La conservation de ces deux bâtiments permettra aussi de faire un lien historique avec le passé industriel du site.

La rue Notre-Dame, une artère dédiée aux commerces de quartier

Pour affirmer ce noyau institutionnel, le concept propose de l'appuyer par une offre commerciale locale. Ainsi, le prolongement de la rue Notre-Dame permettra de desservir les résidents, un impératif dans l'organisation spatiale du site. Les dégagements proposés autour des bâtiments institutionnels créeront une vitrine intéressante et animée pour les commerçants et les gens qui fréquenteront cet espace. Le rappel historique à cet endroit, grâce au noyau institutionnel, donne aussi un sens au prolongement de la rue Notre-Dame et sa fonction commerciale d'origine. La création de ce pôle commercial et institutionnel viendra certainement soutenir la revitalisation commerciale souhaitée sur l'ensemble de la rue Notre-Dame. L'animation sur rue sera apportée par la mixité des usages prévue aux étages supérieurs des commerces, le rappel historique et les espaces verts déployés.

Des typologies habitations variées répondant aux besoins des familles et des personnes à statut précaire

Le plan d'ensemble propose environ 4 000 logements, ce qui permet de planifier plusieurs typologies pour répondre à différents besoins de la population. Le projet prévoit d'ailleurs une proportion de logements sociaux et abordables comme le souhaite la politique montréalaise. Le bassin de résidents anticipés permettra de soutenir les équipements publics et le développement commercial du secteur. On propose des maisons de ville contiguës et des habitations multifamiliales réparties entre 8 et 12 étages. On prévoit également des résidences adaptées pour les personnes retraitées et plus âgées dont les commerces à proximité sauront bien les desservir. Les familles y retrouveront, en plus d'une école à proximité, tout un réseau de parcs et de liens pour la marche et le vélo. La mixité des usages sera un facteur important dans l'attractivité du projet. Le concept vise une répartition équilibrée de typologie d'habitation sur l'ensemble du site pour plaire à plusieurs segments de clientèle.

Une organisation spatiale réfléchie pour un tissu urbain perméable

Le plan d'ensemble a été conçu pour offrir un cadre de vie à échelle humaine. Chacun des îlots d'habitation aura son parc ou espace vert à proximité. La planification du réseau de déplacement revêt aussi une grande importance pour briser l'enclavement actuel du site. Tout un réseau de liens favorisant les déplacements actifs fera en sorte d'interconnecter les espaces verts et publics qui seront planifiés sur le site. Les jeunes familles apprécieront particulièrement cette accessibilité avec les espaces libres qui ponctueront le site. On peut ainsi imaginer des parcs thématiques en lien avec la typologie d'habitation adjacente et même des jardins dédiés à l'agriculture urbaine.

La trame urbaine du projet proposé souhaite également faire le pont entre les quartiers existants et le développement futur de *Villa Nova* et ce, de façon à désenclaver le site actuel. Le tracé projeté intègre un parc central à ces deux développements qui assura une transition entre les nouveaux quartiers et les milieux de vie environnants. Ce parc se situera dans le prolongement de la rue Notre-Dame et se positionnera en axe avec le canal Lachine pour marquer un des atouts majeurs de l'arrondissement. L'objectif de ce parc est de créer une continuité entre les aménagements publics et commerciaux de la rue Notre-Dame avec les grappes d'habitation de part et d'autre de celui-ci. Ce parc se trouve d'ailleurs au carrefour des voies de circulation qui ouvriront le site de façon significative au nord, au sud et à l'ouest. Le plan concept proposé s'appuiera aussi sur des voies existantes telles que la rue Victoria et le boulevard St-Joseph pour s'ouvrir vers les quartiers limitrophes et poursuivre le tissage de la trame urbaine observée.

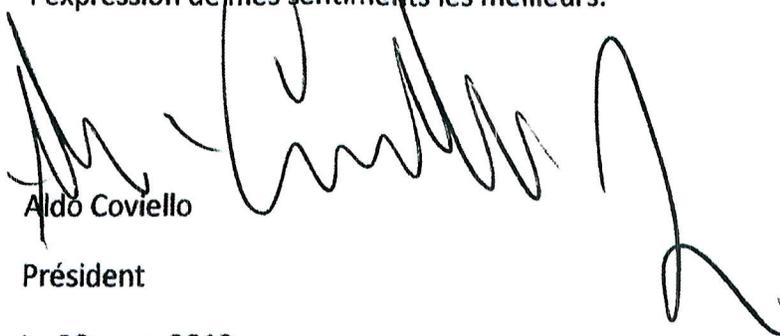
Les aires de stationnement extérieurs seront minimisées au profit de la valorisation des déplacements actifs dont le réseau rayonnera à travers le site. On mise donc sur le renforcement de l'utilisation des transports en commun par les futurs résidents et l'administration municipale. Les voies de circulation véhiculaires seront aussi planifiées de façon à offrir le moins de surface pavée possible pour permettre de verdissement de cette portion du territoire caractérisée par l'absence de couvert végétal significatif. L'accent est davantage mis sur le déploiement d'un réseau de parcs, espaces verts et de sentiers actifs que sur l'automobile. Les stationnements souterrains sont ainsi largement priorités. La place de l'automobile est résolument relayée à un second rang pour libérer les espaces libres nécessaires à une vie urbaine animée telle que souhaitée dans la vision du projet. Cependant, de tels aménagements doivent se faire en lien avec une réglementation

tendant à valoriser une certaine densité pour rendre réalisable la mise en place des infrastructures communautaires et commerciales désirées.

La concertation pour l'avancement

Le but de la présente démarche est de présenter les principes de base qui ont dicté l'organisation du site en vue de solliciter un appui de la part des intervenants municipaux. Les principes de base sont la mixité sociale, les déplacements actifs et le verdissement. L'aménagement du site vise à redonner vie à sa juste valeur ce territoire urbain d'une richesse importante où l'étalement urbain prédomine de nos jours. Les lignes directrices proposées dans le projet prennent en compte les réalités historiques et futures du site afin de les transposer dans un quartier vivant et se portant garant de l'avenir grâce à une planification réfléchie de concert avec l'arrondissement.

Nous espérons le tout à votre satisfaction et prions d'agréer, Madame la Présidente,
l'expression de mes sentiments les meilleurs.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aldo Coviello', written in a cursive style.

Aldo Coviello

Président

Le 28 mars 2019