

MÉMOIRE REMIS À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE
SECTEUR LACHINE-EST

PAR OLIVIER GAGNON
(RÉSIDENT DE LACHINE)

26 MARS 2019

COMMENTAIRE PRINCIPAL

Considérations:

- Avec ses quelque 50 hectares, le secteur de *Lachine-Est* représente un des derniers grands espaces d'aménagement de la ville de Montréal. Cela représente une rare opportunité de réaménagement concerté à "grande échelle".
- Quand on construit, c'est pour plusieurs générations, il faut par conséquent prendre le temps de bien faire les choses.
- Les changements climatiques changent et continueront de transformer notre monde de manière significative.
- Le modèle de développement actuel (croissance continue de la demande en énergie et en ressources, croissance continue de la pollution) n'est pas approprié pour faire face aux changements climatiques. Un changement d'approche s'impose et une part grandissante de la population le demande¹.

Recommandations:

A) La ville de Montréal doit utiliser le secteur de Lachine-Est comme laboratoire pour aménager ce territoire de manière durable (réduire l'empreinte carbone) tout en augmentant la résilience aux aléas causés par les changements climatiques. Les leçons apprises dans ce laboratoire serviront à orienter le développement durable d'autres secteurs de la ville par la suite.

A.1) Explorer l'idée de développer Lachine-Est comme un écoquartier ("un milieu de vie le plus complet possible, qui réponde aux divers besoins d'une population variée"²), en tissant des liens avec les villes européennes qui ont développé des écoquartiers (ex. Strasbourg, par exemple).

¹ 268 000 québécois ont signé le pacte pour une transition visant à freiner les changements climatiques <https://www.lepacte.ca/>.

[150 000 jeunes québécois ont marché pour le climat](#) à Montréal le 15 mars 2019

² [Objectif Écoquartier: Principes et balises pour guider les décideurs et les promoteurs](#). Vivre en Ville.

Version 1.0.

A.2) Encadrer le développement des promoteurs en exigeant qu'ils rencontrent certaines certifications favorisant un aménagement durable.

A.3) Utiliser le droit de préemption de la ville pour s'approprier une partie des terrains du secteur afin de développer elles-mêmes les espaces publics.

B) L'aménagement du secteur de Lachine-Est devrait être pensé dans une vision globale (en lien avec le reste de l'arrondissement, pour le bien de l'ensemble de la collectivité).

B. 1) Il ne s'agit certainement pas de simplement accorder des permis de bâtir à la pièce pour arriver à un résultat final désarticulé, sans harmonie. Ce qui correspondrait en d'autres mots à offrir une enclave « de bon milieu de vie à de nouveaux résidents » au sein de l'arrondissement, alors que ceux et celles qui vivent à Lachine verraient leur qualité de vie diminuer (avec une augmentation de la congestion routière ou une pression supplémentaire sur les écoles par exemple). Les gens qui vivent à Lachine depuis longtemps ont choisi ce quartier pour la tranquillité, la sécurité et le bord de l'eau, entre autres. L'aménagement de Lachine-Est doit leur bénéficier également.

B. 2) Il s'agit bien plutôt de saisir cette rare opportunité que représente l'aménagement d'un grand secteur pour venir apporter des gains, des synergies au sein de l'arrondissement (ex. combler une partie des besoins en infrastructure publique, permettre à l'arrondissement d'être mieux desservi par l'offre de transport en commun, ou encore de générer de l'activité économique locale permettant entre autres de revitaliser la rue Notre-Dame).

COMMENTAIRES SECTORIELS

1- CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

Considération: Les changements climatiques nous affecteront de plus en plus. Il est nécessaire que la ville atténue son empreinte carbone et qu'elle augmente sa résilience aux impacts de ces changements. Comme le montre la figure 1, le secteur de Lachine-Est est présentement un îlot de chaleur urbain.



Figure 1: Carte des îlots de chaleur urbains pour le sud-ouest de Montréal (températures relatives d'été constituées à l'aide d'imagerie satellitaire. Au total, 67 images ont été recueillies sur six ans, toujours pendant les mois d'été). **Source :** Centre d'enseignement et de recherche en foresterie de Sainte-Foy (tel que publié sur le site de [Radio-Canada](http://radio-canada.ca))

Recommandations:

- 1.1 Aménager le secteur de Lachine-Est comme un îlot de fraîcheur (c.-à-d. prévoir des éléments, comme des espaces verts et des surfaces végétalisées, qui atténueront les effets d'îlots de chaleur).
- 1.2 Réduire la pollution par le transport automobile en favorisant le transport en commun et le transport actif.
- 1.3 Récupérer et séparer les eaux de pluie des eaux usées.

2 - PATRIMOINE

Considération: Lachine a été un lieu de transit (à cause des rapides de Lachine, chemin de portage, puis canal de navigation), de commerce et d'activités industrielles.

Recommandation:

2.1 Conséquemment, il nous apparaît important de conserver et de mettre en valeur certains éléments qui témoignent de ces activités passées qui ont défini le secteur au fil des époques. Il y a notamment le canal des Sulpiciens, le boulevard Saint-Joseph (ancien chemin historique nommé "upper Lachine road") et les ponts roulants de la Dominion Bridge. Ces éléments mériteraient d'être intégrés au sein même des futurs aménagements du secteur. Ce serait le meilleur moyen de les mettre en valeur.

3 - MOBILITÉ

Considération: Le secteur de Lachine-Est est enclavé; bordé en partie au sud par le fleuve et le canal Lachine, au nord par l'autoroute 20 et à l'est par l'échangeur Saint-Pierre. Les entrées et sorties du quartier sont limitées pour les automobiles. On observe présentement de la congestion aux heures de pointe à certains endroits tels que sur la 32e avenue coin Provost, sur le chemin du Musée pour traverser à LaSalle, sur la rue Victoria au limites de Dorval et sur l'avenue Victoria près de l'échangeur Saint-Pierre. Il est difficile d'imaginer que la construction de plus de 4000 logements dans le secteur de Lachine-Est n'aurait pas une incidence majeure sur la circulation locale, en particulier sur l'avenue Victoria près de l'échangeur Saint-Pierre. Nous croyons que la densification de ce secteur peut réellement permettre de justifier une meilleure desserte de transport en commun (train, tramway, autobus) à Lachine, ce qui serait bénéfique pour tout l'arrondissement de Lachine. Toutefois, le danger est que si l'offre de service de transport en commun ne suit pas la densification, c'est la qualité de vie et la mobilité de tous les habitants de Lachine qui risque d'être perturbée par une trop forte densification du secteur est de Lachine.

Recommandations:

3.1 Afin de déterminer la densification qui sera permise dans le secteur de Lachine-Est, il faudrait que la ville procède à une analyse des impacts possibles et évalue des pistes d'atténuation réalistes. (ex. améliorer la desserte de transport en commun pour permettre aux gens d'entrer et de sortir de Lachine sans toujours avoir besoin de leur voiture. Ou encore, faire du secteur un milieu de vie, et de travail, permettant aux gens de pratiquer localement une partie de leurs activités, de trouver localement une partie de leurs besoins et services). S'il n'est pas possible de définir des options d'atténuations efficaces et réalistes, la ville devrait considérer des options où l'on choisirait de limiter la densification en fonction de ce que la trame routière pourra absorber.

3.2 Le nouveau secteur devrait comporter des infrastructures favorisant la circulation douce (c.-à-d. favorisant les modes de déplacement dans la rue ou sur route sans apport d'énergie autre qu'humaine) pour faciliter les déplacements à l'intérieur du quartier.

4- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Considérations:

- L'arrondissement de Lachine a demandé depuis plusieurs années des sommes pour construire un centre culturel et sportif.
- Il manque d'écoles à Lachine.
- Les parcs et espaces verts sont de bons moyens pour lutter contre les îlots de chaleur urbains.

Recommandations:

4.1 Il nous apparaît important que l'aménagement du secteur de Lachine-Est comporte une proportion d'espaces public et collectif et qu'il ne soit pas uniquement dévolu à l'aménagement de commerces et d'habitations.

4.1.1 Ces espaces collectifs et publics devraient inclure notamment un terrain pour un éventuel centre culturel et sportif, pour des écoles et pour des espaces verts.

4.2 Le bord de l'eau (rive nord du canal Lachine) devrait être d'usage et accessible pour la collectivité de Lachine (et non être réservé uniquement aux habitants riverains de ce nouveau secteur). Une piste cyclable (similaire à ce qui existe sur la rive sud du canal) devrait permettre de rejoindre l'échangeur Saint-Pierre.

4.3 Le secteur de l'ancien Spinelli Toyota et de Cintube Ltee qui sont adjacents aux écluses, à la piste cyclable, au centre d'information touristique, au musée de Lachine, au parc René-Lévesque et qui donne accès à l'arrondissement LaSalle, devrait être réservé pour que la ville l'aménage en espace à usage public. Il y a une possibilité de consolider les caractéristiques existantes qui font de ce secteur un lieu de rencontre, un carrefour public. L'arrondissement exploite déjà bien ce secteur lors de fêtes publiques (ex. 375e anniversaire de Montréal, semi-marathon, etc.). En annexant le secteur Spinelli et Cintube, on bonifie et optimise ces caractéristiques existantes.

5-HABITATION

Considérations:

- Éviter d'en faire un secteur-dortoir, sans services, ou à usage réservé à une seule catégorie de gens (ex. condos de luxes).
- Une offre de logements variée (condos, maisons de ville, logements sociaux) pourrait favoriser une trame sociale mixte et éviter la ghettoïsation du secteur.
- Dans la mesure où une analyse viendrait démontrer qu'une densification du secteur permettrait d'améliorer l'offre de transport en commun pour tous les Lachinois, la ville pourrait permettre un certain nombre d'immeubles plus hauts que ceux existants (limités à 2-3 étages) dans le quartier afin de densifier réellement l'endroit.

Recommandations:

5.1 Bien évaluer les impacts (positifs et négatifs) de la densification du secteur sur la mobilité avant de définir le type d'habitation et de statuer sur le taux de densification qui sera permis.

5.2 Favoriser une offre de logements pour favoriser une trame sociale mixte (différents niveaux de revenus, différents groupes d'âge, etc.). Le Duff Court

regroupe des groupes défavorisés et, bien qu'elle existe à Lachine, la mixité n'est pas valorisée. Un centre pour immigrants ou pour les interactions culturelles afin de briser les effets de ghettos pourrait être à considérer³.

5.3 Favoriser la diversité architecturale et la qualité du cadre bâti. À ceux qui soutiennent que "tous les goûts sont dans la nature", nous répondons "qu'en effet il y a malheureusement encore trop de mauvais goût dans la nature ", trop de développements sans âme. Ce qui se construit actuellement sur l'ancien secteur de la Jenkins dans Lachine-Est, cette répétition de bâtiments de factures identiques les unes aux autres, cordés pour en maximiser le nombre, serait à notre avis un bon exemple de développement sans âme.

5.4 Exiger des bâtiments performants énergétiquement.

6-ÉCONOMIE LOCALE ET EMPLOIS

Considérations:

- Le secteur à l'ouest du secteur de Lachine-Est est assez modeste et souffre de dévitalisation.
- La densification du secteur de Lachine-Est pourrait représenter une opportunité de revitaliser le secteur Est de la rue Notre-Dame.
- Le secteur des *Usines Angus* représente un modèle d'aménagement très intéressant où l'on retrouve des habitations et des entreprises qui fournissent de l'emploi localement.

Recommandations:

6.1 S'inspirer des écoquartiers européens et de l'écoquartier du secteur des *Usines Angus* pour développer le secteur de Lachine Est (favoriser l'emploi local, le logement, les activités et services locaux pour permettre une vie localement).

6.2 Prolonger la rue Notre-Dame de manière à rejoindre le coeur de Lachine-Est pour favoriser la revitalisation de cette rue grâce à l'affut d'activités et de nouveaux citoyens de Lachine-Est.

3

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_LACHINE%202016.PDF