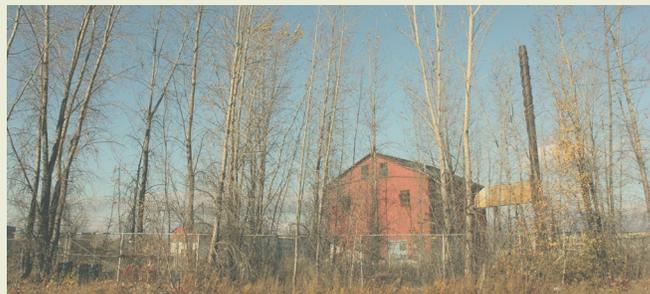
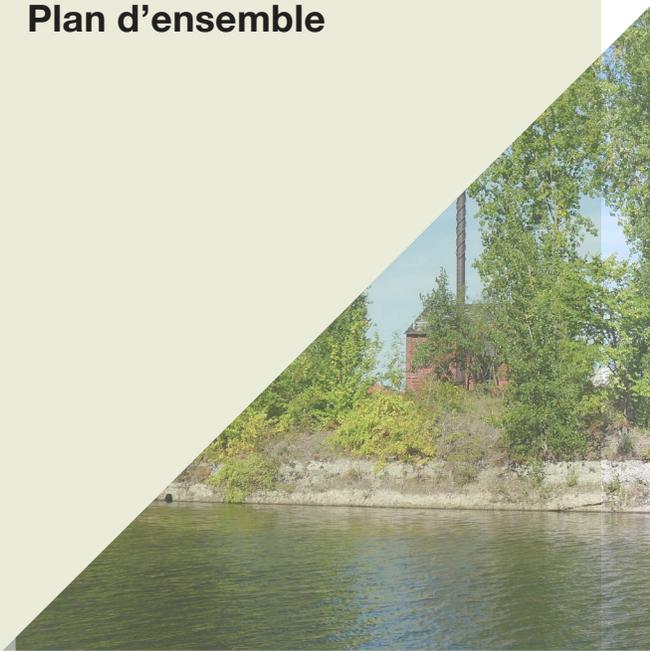


L'écoquartier Lachine-Est :

une planification montréalaise innovante

Plan d'ensemble



février 2021

Note : L'ensemble du contenu visuel présenté dans ce document (plans, coupes, images de références, etc.) l'est à titre indicatif et pourra évoluer. Il démontre l'état d'avancement de la démarche de planification de l'écoquartier Lachine-Est, toujours en cours.



Table des matières

1	Contexte de planification	5
1.01	Introduction	6
1.02	Portrait général du secteur	8
1.03	Démarche écoquartier : une gouvernance partagée	12
1.04	Bilan de concertation	14
2	Vision de l'écoquartier	17
2.01	Énoncé de vision et orientations	18
2.02	Lachine connectée au reste de la Ville	20
2.03	Schéma d'organisation spatiale	22
3	Plan d'ensemble de l'écoquartier	25
3.01	Hypothèse d'aménagement	26
3.02	Réseau vert et espaces publics	28
3.03	Réseau bleu et gestion de l'eau	30
3.04	Patrimoine	32
3.05	Trame urbaine et mobilité active	34
3.06	Quartier complet	36
3.07	Intensité et forme urbaine	38
4	Vers la mise en œuvre	41
4.01	Innovations	42
4.02	Élaboration du futur PPU	43



La desserte ferroviaire des anciennes industries

1

Contexte de planification

1.01 Introduction

Pièce maîtresse du futur programme particulier d'urbanisme (PPU), le plan d'ensemble jette les bases pour relever les nombreux défis que pose la transformation de la vaste friche industrielle que constitue aujourd'hui Lachine-Est en écoquartier, soit en quartier axé sur les mobilités douces et le transport collectif, les infrastructures vertes, la diversité des activités et des habitats, résilient et conçu pour faire face aux impacts appréhendés des changements climatiques.

Le plan traduit les principes qui serviront d'assise à la conception du futur écoquartier dans une hypothèse d'aménagement permettant de leur donner corps et d'illustrer comment ils pourraient se matérialiser dans le développement et l'aménagement de Lachine-Est en tenant compte de ses particularités. Il s'inscrit dans une démarche de concertation amorcée, suite à une consultation sur le secteur menée par l'OCPM en 2019, avec la mise sur pied d'un bureau de projet partagé.

Ce plan est le fruit d'une série d'ateliers thématiques entrepris par la société civile (Atelier Lachine-Est) au printemps 2020 qui ont été suivis d'ateliers portant spécifiquement sur son élaboration, coordonnés par le bureau de projet partagé, au cours de l'automne. Sa conception a fait appel à des échanges ouverts entre des parties prenantes aux préoccupations et aux intérêts parfois divergents (Ville, société civile, propriétaires et promoteurs) dans la recherche du meilleur équilibre possible entre leurs aspirations respectives.

L'hypothèse d'aménagement est accompagnée de fascicules qui apportent des clarifications quant aux intentions et aux objectifs en lien avec différentes thématiques abordées au fil de la démarche collaborative (patrimoine, gestion de l'eau, mobilité, etc.). Elle demeure très certainement perfectible et doit encore faire l'objet d'évaluations techniques et financières, mais elle permet, en quelque sorte, de cristalliser le résultat des échanges à ce jour.

Le contenu du plan permettra d'orienter la rédaction, dans les mois à venir, d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) qui sera l'assise pour la mise en œuvre de l'écoquartier. Il servira également de base commune dans la poursuite des échanges entre la Ville, les promoteurs et la société civile. En parallèle, l'exploration de différents outils et mécanismes pour appuyer la réalisation de l'écoquartier (partenariats, ententes, innovations technologiques, etc.) se poursuivra.

L'écoquartier Lachine-Est : une planification montréalaise innovante, prémisse du PPU, permettra aux Lachinois, mais également à l'ensemble des Montréalais, de suivre de près l'édification d'un des premiers écoquartiers de la métropole à travers sa démarche inédite.



La position de Lachine-Est dans la ville



Le territoire de Lachine-Est et les quartiers adjacents

1.02

Portrait général du secteur

Un important territoire à transformer

Le secteur Lachine-Est compte parmi les six (6) secteurs de planification stratégique au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD). La transformation de ce secteur est impactée par les grands projets d'infrastructure à proximité tels que les échangeurs Turcot et Saint-Pierre pour ne citer que ceux-ci.

Lachine-Est regroupe plusieurs zones industrielles en déclin le long du Canal de Lachine et de nombreux vestiges de ce pan de l'histoire marquent le paysage urbain. Le territoire spécifique d'intervention pour l'écoquartier compte près de 60 hectares (dont environ 50 ha sont à requalifier) compris dans le quadrilatère Canal de Lachine, les emprises du Canadien Pacifique (à l'Est), la rue Victoria et la 6^e avenue. Le secteur est essentiellement entouré de quartiers résidentiels et zones industrielles et bénéficie d'un emplacement de choix en bordure du canal, non loin du Vieux-Lachine et à proximité du réseau autoroutier permettant de desservir l'aéroport de Dorval et le Centre-Ville, à 10 km. Enfin, la gare de train de banlieue du Canal, à l'est, est en opération depuis 2017.

Le secteur Lachine-Est a fait l'objet de plusieurs consultations, notamment celle de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en 2019. Lors des activités tenues, trois grands constats ont été présentés :

UN MILIEU ISOLÉ DES SECTEURS AVOISINANTS

- La quasi-absence de trame de rues reliant le secteur au reste du territoire Lachinois, à l'Est.
- La présence de fractures urbaines importantes : grandes infrastructures de transport, voies ferroviaires et canal, le tout souligné par l'importante différence d'échelle physique tant du bâti que du lotissement.
- L'absence d'un pôle commercial ou d'attrait récréatifs.

PRINCIPAL ENJEU

- Besoin de recréer les liens historiques avec les quartiers avoisinants et d'assurer une complémentarité des activités avec les attentes des milieux existants.

UNE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS DÉFICIENTE

- L'incapacité à accueillir un milieu de vie complet, celui-ci étant quasiment dépourvu de trame de circulation (à l'exception du tracé fondateur du boulevard Saint-Joseph) de trottoirs et de mobilier urbain, de parcs et d'espaces publics.
- La desserte seulement par un réseau d'égout unitaire d'une cinquantaine d'années, initialement destiné aux seuls besoins des industries avoisinantes et ayant atteint sa capacité maximale.
- La faible desserte en transport en commun, bus et train de banlieue, peu fréquente et avec un temps de parcours jusqu'aux stations de métro relativement long.

PRINCIPAL ENJEU

- Besoin d'un aménagement du domaine public propice à une vie de quartier, favorable aux déplacements en transport actif et collectifs et assurant une desserte en infrastructure adéquate, notamment pour la gestion des eaux de surfaces.



Vue aérienne du territoire

UN RICHE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE, PAYSAGER ET INDUSTRIEL

- Le paysage du secteur est impacté par le canal, dont le tracé a dicté l'installation et l'emplacement des différentes industries.
- Le canal constitue un marqueur important qui raconte l'histoire du lieu et souligne le lien étroit de son évolution avec l'eau.
- Le patrimoine bâti, hérité de l'aire industrielle, marque tout autant le paysage du secteur. Et si certains éléments sont facilement identifiables, notamment sur le site de la Dominion Bridge, d'autres restent dissimulés par différentes installations, pour certaines, encore en opération (CINTUBE, complexe industriel de Lachine).
- Le secteur a longtemps été une plateforme d'innovation et un catalyseur socio-économique majeur pour les communautés avoisinantes.

PRINCIPAUX ENJEUX

- Nécessité de mise en valeur des différentes composantes patrimoniales et de leur intégration à la vie de quartier.
- Respect de l'identité du lieu et du lien important avec la communauté.



Des terrains offrant un excellent potentiel de mise en valeur et de requalification

1.02 (suite) Portrait général du secteur

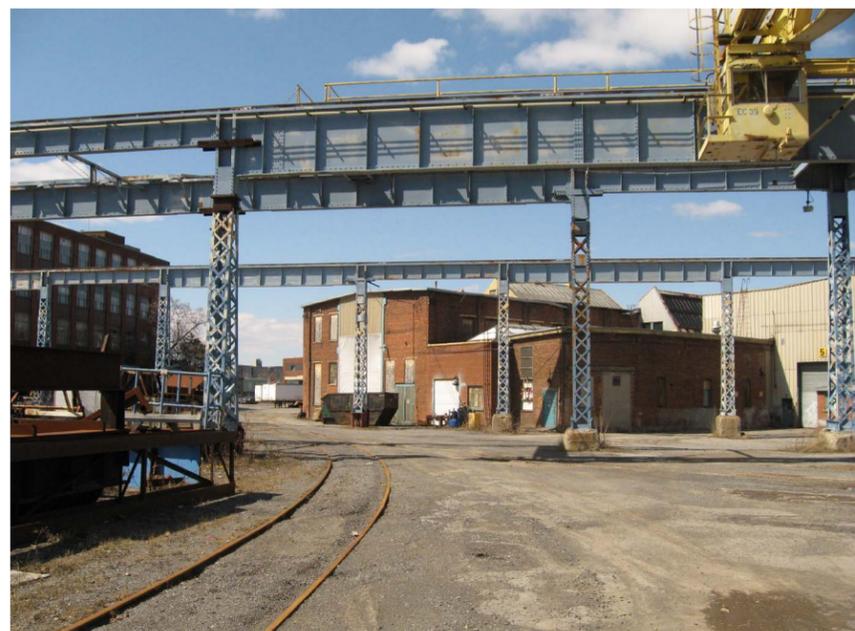
Un riche patrimoine industriel

De nombreux témoins de l'ère industrielle sont présents et confèrent au territoire un paysage distinctif. C'est à partir de 1867 qu'un important complexe industriel s'est installé en bordure du canal où l'on retrouve la Dominion Bridge Company, la Dominion wire, Stelfil et la Jenkins. Le canal servait de source d'énergie et de voie de transport, en plus de l'axe structurant constitué par le *Montreal and Lachine Railroad*, premier chemin de fer de Montréal. L'ouverture de la voie Maritime, en 1959, et le développement du transport routier, autoroutier et le camionnage ont toutefois rendu rapidement le canal obsolète, précipitant le déclin de l'industrie.

Le secteur est actuellement constitué de grandes propriétés industrielles dont plusieurs ont cessé leurs activités, libérant ainsi plusieurs hectares voués à la reconversion. Bien qu'aucun statut de protection n'est conféré en vertu de la loi sur la patrimoine culturel (LPC), le secteur est identifié comme un ensemble industriel d'intérêt dans le Plan d'urbanisme de la Ville Montréal. En effet, le paysage d'aujourd'hui fait émaner le génie antérieur du lieu, avec la présence de plusieurs témoins historiques, culturels de même que des vestiges et bâtis industriels, naturels et archéologiques qui témoignent d'un écosystème industriel unique au Canada.



Le patrimoine industriel comme témoin de l'histoire du lieu



Patrimoine bâti et archéologique identifié au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD) et au Plan d'urbanisme (PU) de Montréal

1.03 Démarche écoquartiers : une gouvernance partagée

La démarche municipale des écoquartiers

Lachine-Est est l'un des secteurs laboratoires ciblés dans le cadre de l'élaboration d'une Charte montréalaise des écoquartiers. Les axes d'innovation mis de l'avant dans ces secteurs, notamment en matière de gouvernance et de gestion écologique des eaux de pluie, traduisent concrètement l'engagement de la Ville d'être exemplaire, de travailler de façon transversale et de se donner les moyens opérationnels d'aménager des quartiers qui répondent aux impératifs de la transition écologique et sociale.

Présentée dans le futur Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de Montréal, la Charte sera composée d'une vingtaine d'engagements qui tiendront lieu de contrat social entre la Ville, ses partenaires et l'ensemble de la société civile, afin que dans tous les grands projets, l'ensemble des acteurs contribuent à l'adaptation du territoire aux changements climatiques, à la carboneutralité et à la résilience des communautés.

Une approche participative et décisionnelle innovante

Depuis 2015, la Ville de Montréal développe, en collaboration avec l'arrondissement de Lachine et divers services corporatifs, une vision et des orientations d'aménagement préliminaires pour Lachine-Est qui ont été présentées lors d'une consultation publique menée par l'OCPM en 2019. Dans son rapport de consultation, l'office recommande, entre autres, la mise en place d'une gouvernance impliquant la population, laquelle a depuis été mise en place. Une démarche de concertation a donc été initiée au printemps 2020 pour confirmer la vision et élaborer une hypothèse d'aménagement d'ensemble du quartier, et ce, en vue de la rédaction d'un programme particulier d'urbanisme (PPU).

L'apport de Concert'Action Lachine

Afin de coordonner la démarche de concertation innovante, la ville a mandaté Concert'Action Lachine (CAL). Cette table de concertation pour le développement social, intersectorielle et multi-réseaux regroupant une cinquantaine d'acteurs du milieu est devenue une figure clé de la gouvernance mixte. CAL est responsable de la coordination de l'Atelier Lachine-Est et joue un rôle d'importance à la mobilisation des parties prenantes, permettant d'identifier et concilier les besoins et de proposer des solutions innovantes.

Une structure de gouvernance partagée

Dans le but de bien répondre aux attentes des nombreux acteurs et des citoyens de l'arrondissement et de leur offrir l'occasion de contribuer activement à l'élaboration du projet, la Ville a privilégié la mise en place d'une gouvernance mixte. Tout au long de la phase de planification en cours, les représentants de la Ville de Montréal de même que les représentants du milieu désignés par CAL collaborent au sein d'un bureau de projet partagé. Ce dernier comporte un comité de gouvernance, un comité de coordination, un comité de gestion de la planification et des comités de travail techniques Ville à composition variable, selon les thématiques abordées.

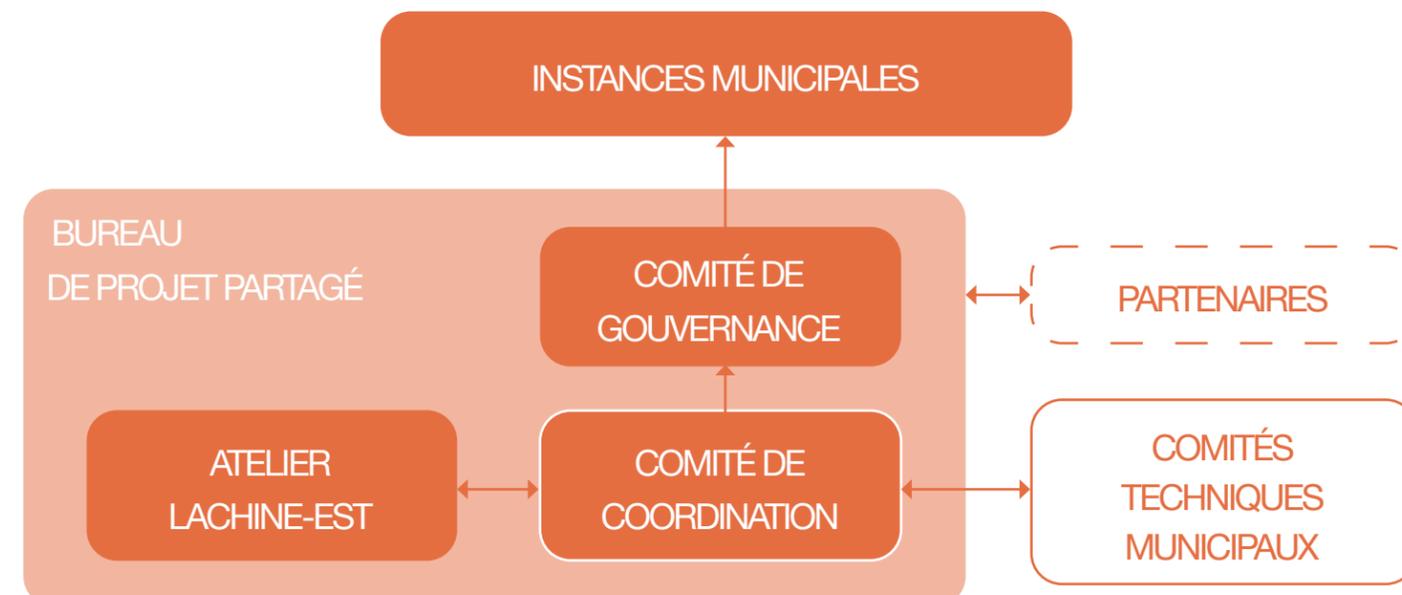


Schéma de gouvernance partagée

1.04 Bilan de concertation

Des ateliers rassembleurs

Des événements participatifs virtuels ont été menés par CAL dans la mouvance de la gouvernance partagée adoptée pour l'écoquartier Lachine-Est. Ainsi, cinq ateliers ont été tenus de mai à juin et ont permis d'identifier les préoccupations et objectifs suivants, en lien avec cinq thèmes distincts. Un 6^e atelier synthèse sur la forme urbaine et les usages, en septembre 2020, a permis de valider les objectifs des ateliers du printemps et de réfléchir collectivement à la forme que pourrait prendre le nouveau quartier. Ces ateliers ont rassemblé près d'une centaine de participants dont des chercheurs universitaires, des experts dans les termes abordés, des représentants d'organisme de défense d'intérêt, les propriétaires et des organismes locaux.

Trois ateliers additionnels de conception et d'idéation portant sur le plan d'ensemble se sont également déroulés à l'automne 2020. Ils ont permis de confirmer une vision imagée de l'écoquartier, décrite dans la section suivante.

Atelier 1 — Innovation écologique

Préoccupations

- Adaptation aux changements climatiques
- Préservation des milieux naturels/biodiversité/écologie
- Verdissement et santé publique
- Participation et contribution citoyenne
- Carboneutralité / quartier autonome



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Construire un quartier résilient et adaptatif pour répondre aux défis de l'adaptation aux changements climatiques
- Mettre en valeur l'eau et de la biodiversité grâce à une trame verte et bleue
- Mettre en place un réseau d'espaces verts diversifiés, connectés et accessibles à tous
- Assurer la présence de la nature et accroître le verdissement pour des milieux de vie sains
- Réduire de l'empreinte carbone et assurer une autonomie énergétique
- Mettre en place une structure de gouvernance participative

Atelier 2 — Culture, design et patrimoine

Préoccupations

- Mémoire et esprit du lieu / patrimoine immatériel
- Niveau de connaissance historique et du bâti
- Préservation / mise en valeur du bâti
- Accessibilité et connectivité avec les quartiers limitrophes
- Participation / appropriation citoyenne des lieux



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Miser sur l'histoire de l'eau, du fer et de l'esprit d'innovation comme valeur identitaire et unificatrice
- Assurer une vocation permanente des lieux conservés
- Avoir à l'esprit l'aspect économique et d'employabilité pour perpétuer les dimensions économiques et industrielles à l'origine du site
- Poursuivre l'enrichissement du savoir sur le patrimoine bâti et archéologique
- Mettre en place un processus participatif pour accompagner la transformation du site
- Développer des occupations transitoires in situ

Atelier 3 — Mobilité

Préoccupations

- Mobilité régionale et inter-modalité
- Desserte en transport collectif et actif
- Désenclavement et nouvelle connectivité au secteur
- Accessibilité et perméabilité au quartier



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Mettre en place un mode de transport collectif structurant pour desservir le secteur
- Appuyer le développement sur une vision clairement énoncée en faveur des modes de transport collectif et actif.
- Diminuer la place accordée à l'automobile
- Connecter le développement aux quartiers limitrophes
- Mettre en place une trame de déplacement actif liée aux différents attraits du quartier
- Concevoir les liens de déplacement actif comme de véritables espaces publics pouvant être le support de découvertes et de divertissements

Atelier 4 — Logements et équipements

Préoccupations

- Mixité sociale
- Mixité d'usages
- Offre variée de logements
- Abordabilité
- Offre en service de proximité et en espaces publics



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Développer un milieu de vie à échelle humaine qui s'intègre aux secteurs limitrophes
- Promouvoir une gamme variée de logements afin de répondre aux besoins d'une diversité de types de ménages
- Offrir des services sociaux et communautaires
- Assurer une mixité d'usage dans la planification de l'écoquartier
- Assurer la connectivité et l'intégration du tissu urbain et social

Atelier 5 — Développement économique

Préoccupations

- Maintien des activités d'emplois existants
- Offre de services de proximité diversifiée
- Stratégie de transition vers une économie en lien avec la transformation du secteur
- Cohabitation avec les activités industrielles et d'emplois
- Diversification des activités
- Mise en place de partenariat



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Connecter les nouvelles entreprises à l'existant et en assurer une complémentarité
- Assurer une mixité d'usages, économique et sociale
- Aménager le secteur de la Dominion Bridge comme un pôle d'expérimentation (Maker space, fablab, atelier d'artiste)
- Favoriser l'implantation de commerce et d'industrie locale
- Mettre en place une table de concertation permanente pour la réussite de la transformation du quartier

Les synthèses détaillées des ateliers sont disponibles sur le site de CAL, dont le lien vers la murale du 6^e atelier : <https://www.concertactionlachine.com/gr-travail-thematiques>



Les ponts roulants

2

Vision de l'écoquartier

2.01 Énoncé de vision et orientations

L'écoquartier Lachine-Est est transformé en un milieu de vie agréable, sain et complet, offrant également des lieux d'emplois et dont l'aménagement et le développement évoquent la singularité de l'Histoire à travers le respect et la mise en valeur des grandes composantes patrimoniales, paysagères et archéologiques. Il réussit ainsi à jeter un pont entre un passé industriel singulier et un avenir inscrit dans la transition écologique et ancré dans la communauté.



Une vision structurante pour le secteur

Orientations assurant la mise en œuvre de l'écoquartier Lachine-Est

Histoire du lieu

Maintenir le caractère historique du lieu qui constitue une assise pour sa requalification à travers l'évocation de l'héritage industriel, archéologique et paysager et la prise en compte des composantes urbaines ayant dicté son évolution.

Innovation

Créer un environnement sain, attrayant et exemplaire en faisant appel à des procédés innovants en matière de décontamination, de gestion de l'eau et de végétalisation et créant des espaces publics multifonctionnels et conviviaux qui contribuent à la mise en valeur du patrimoine.

Quartier complet

Bâtir un milieu de vie complet qui devra s'arrimer au quartier existant par la constitution d'une trame de rues continue et l'implantation d'équipements collectifs et de services permettant de combler les besoins des futurs résidents et de répondre à ceux des quartiers avoisinants. Le développement se veut également un catalyseur à la création d'emploi et la revitalisation commerciale de la rue Notre-Dame.

Mobilité

Accroître la mobilité tant à l'échelle du quartier qu'à celle de la ville en prévoyant une grille de rue dense permettant de multiplier les parcours piétons et facilitant les accès aux modes de transports collectifs lourds.

2.02 Lachine connectée au reste de la Ville

Un besoin en transport collectif structurant

Lachine a été historiquement connecté au centre-ville par le chemin de fer *Montreal and Lachine Railroad*. Aujourd'hui, le secteur est toutefois peu connecté aux grands pôles montréalais étant donné l'offre limitée de transport collectif ou même actif efficace. Bien que l'écoquartier Lachine-Est mise sur une planification d'un territoire ciblé, laquelle sera détaillée dans la prochaine section, l'ensemble de la démarche constitue la bougie d'allumage qui contribuera au déploiement d'un transport collectif structurant par tramway. Même si la concrétisation d'un tel équipement implique une gouvernance qui va bien au-delà du territoire de planification du PPU de Lachine-Est, sa mise en place rapide aura un impact positif sur le développement et l'accessibilité de l'écoquartier, particulièrement en étant déployé sur la rue Victoria.

Par ailleurs, un montant de 20 M\$ pour un dossier d'opportunité visant l'implantation d'un mode de transport collectif structurant a été octroyé par le gouvernement provincial à l'ARTM. Le tramway est pressenti comme mode compte tenu de son rôle historique dans le développement du territoire Lachinois. Rappelons qu'un montant de 800 M\$ est prévu au Plan québécois des infrastructures (PQI) 2020-2030 pour la réalisation du projet.



Positionnement de Lachine-Est dans la ville de Montréal



Possibilités de desserte en transport collectif structurant pour Lachine-Est

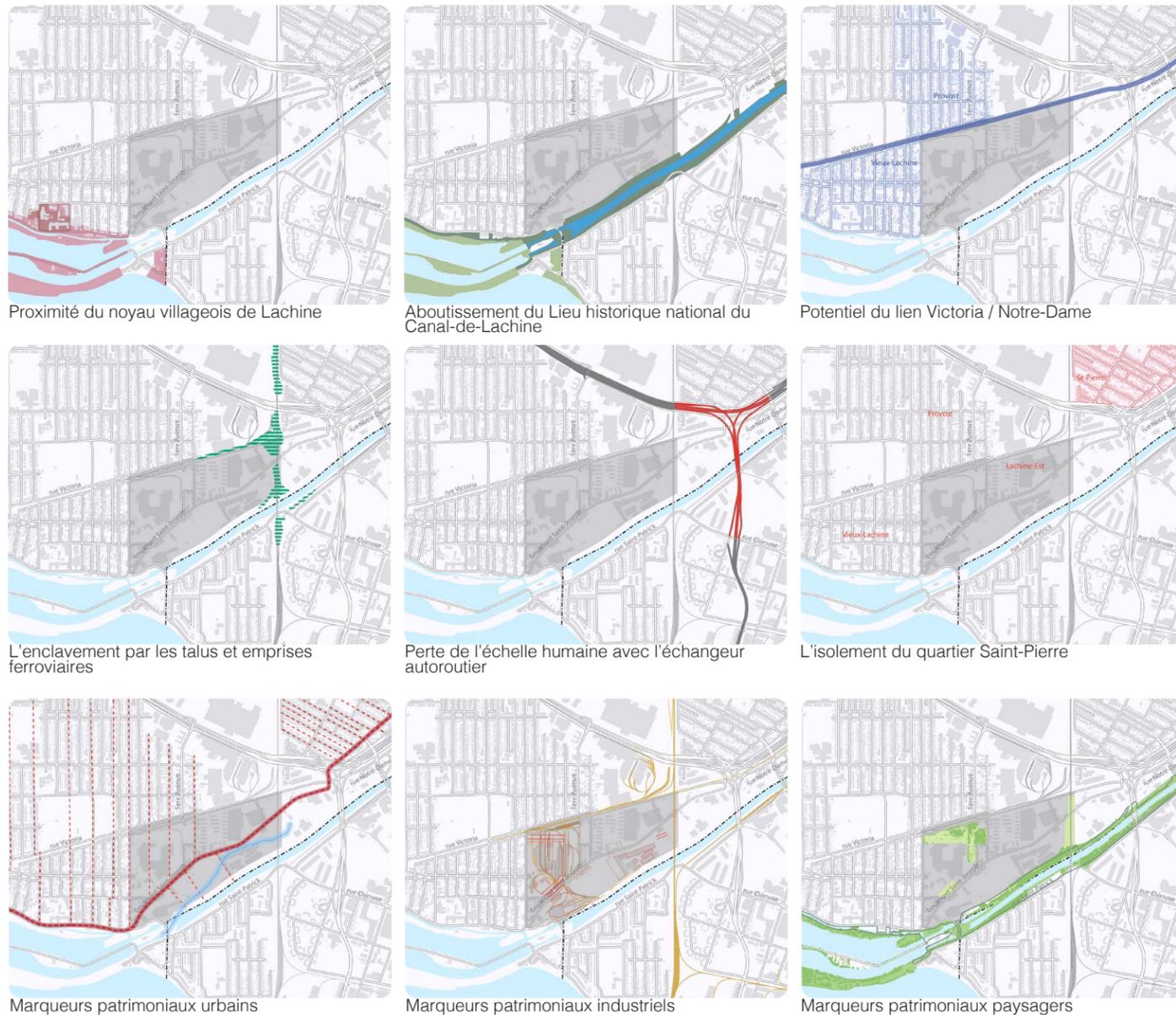


Proposition potentielle d'un réseau de transports actifs et collectifs structurants pour Lachine-Est

2.03 Schéma d'organisation spatiale

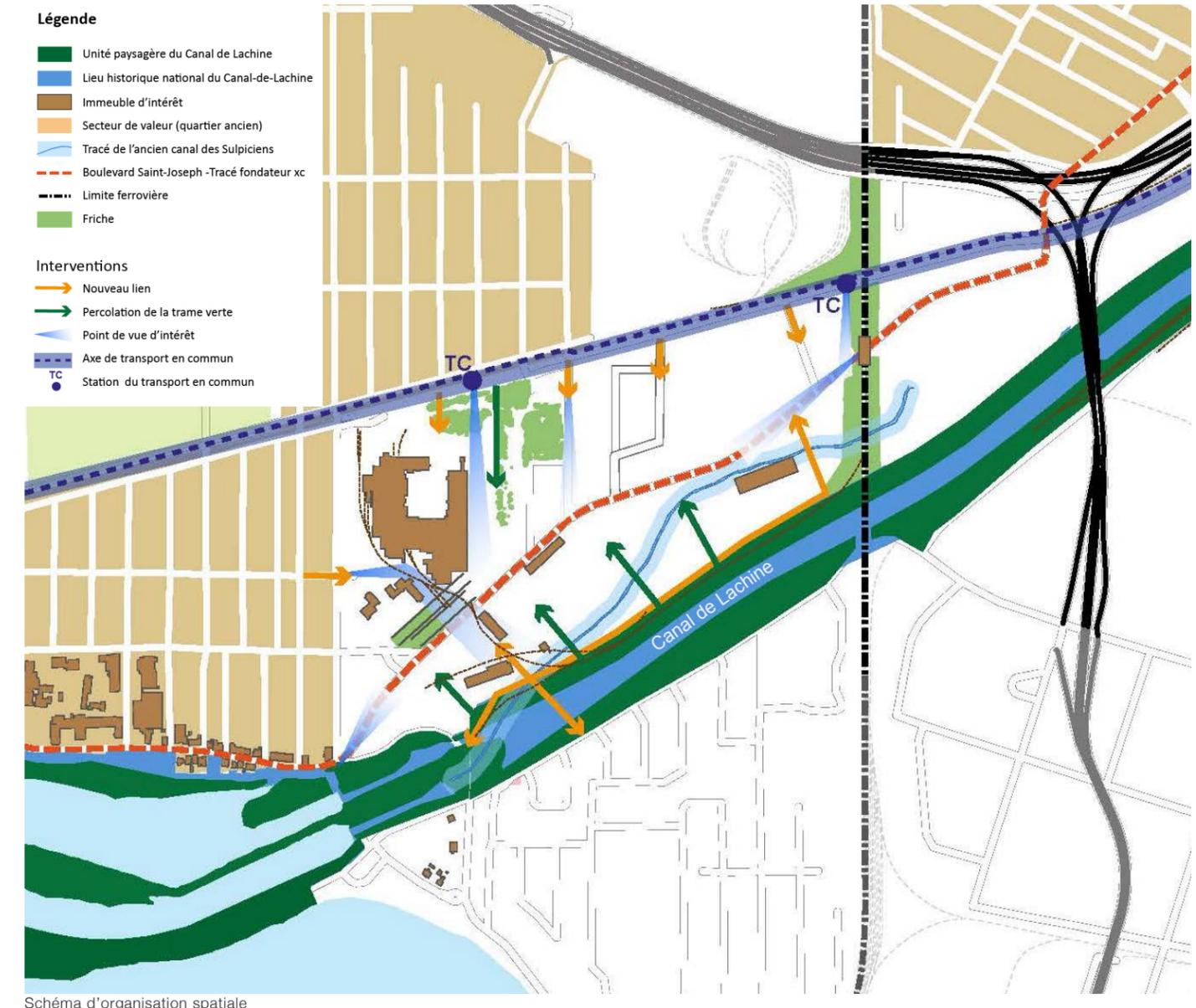
Les marqueurs du secteur

L'analyse territoriale permet d'identifier les éléments importants qui orientent le concept d'organisation spatiale du secteur, source d'inspiration de l'hypothèse d'aménagement présentée à la section 3.



Synthèse graphique

À partir des différents éléments d'analyse ci-contre, le plan d'organisation spatiale illustre les grands principes préconisés dans le territoire de planification et à ses abords. En s'inspirant de la vision et des orientations pour l'écoquartier décrites précédemment, ce plan schématise les préoccupations et objectifs abordés dans les Ateliers Lachine-Est, particulièrement ceux concernant l'hypothèse d'aménagement d'un plan d'ensemble.





Les ponts roulants

3

Plan d'ensemble de l'écoquartier

3.01 Hypothèse d'aménagement

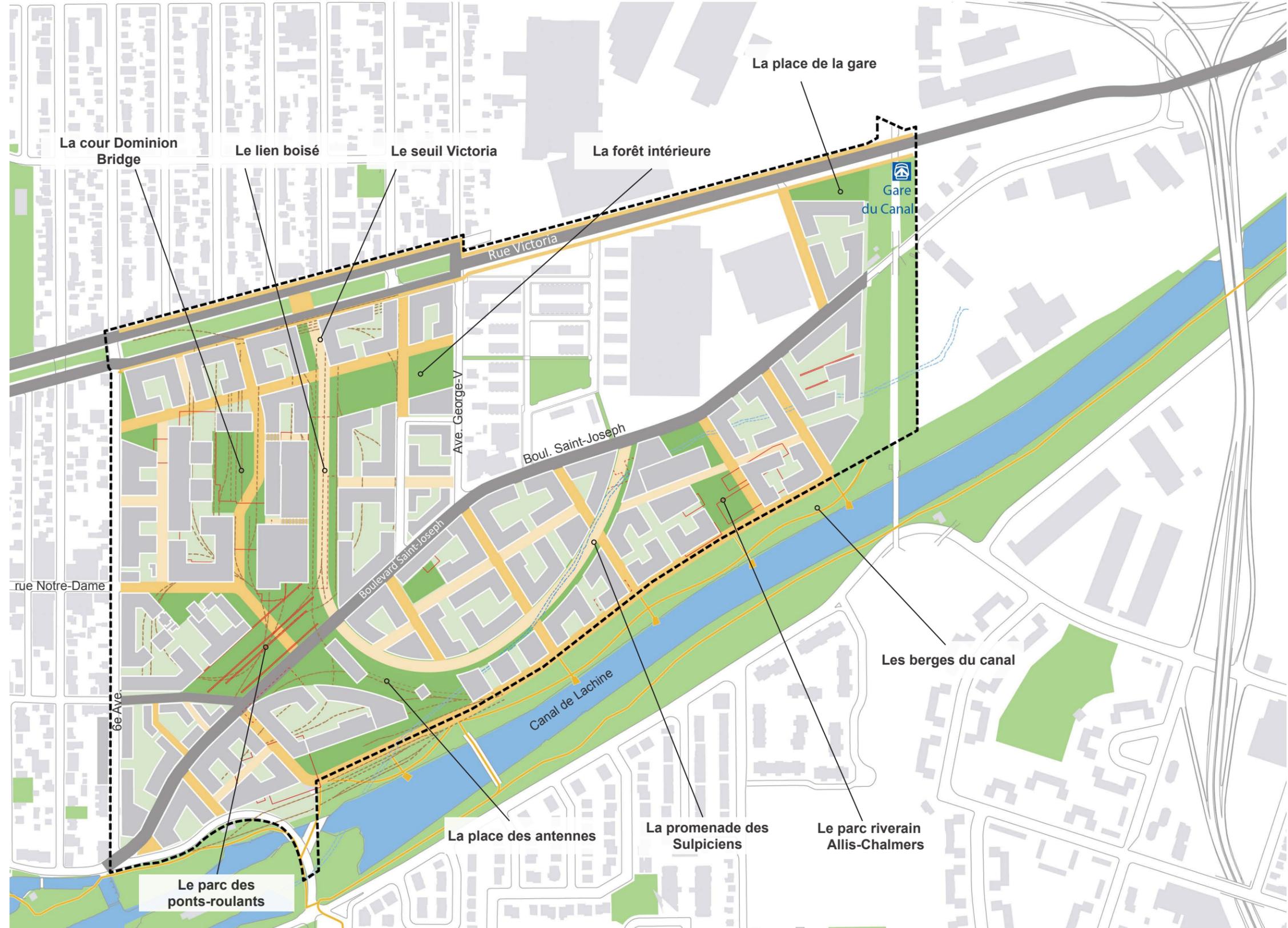
> Construction potentielle de 5 000 à 8 000 logements

Un concept appelé à évoluer

La vision d'aménagement concertée pour l'écoquartier Lachine-Est, schématisée sur le plan d'organisation spatiale précédent, est ici illustrée de façon plus concrète. Une grande part de l'inspiration du secteur repose sur une composition harmonieuse et symbiotique entre le patrimoine bâti, la gestion durable de l'eau et l'ossature d'un réseau d'espaces publics verdis de qualité.

La présente section décrit les différentes composantes de cette hypothèse d'aménagement, sous forme de fascicules thématiques présentant les objectifs, les principes directeurs ainsi que des exemples d'interventions similaires. Les thèmes explorés sont :

- Réseau vert et espaces publics
- Réseau bleu et gestion de l'eau
- Patrimoine
- Trame urbaine et mobilité active
- Quartier complet
- Intensité et forme urbaine

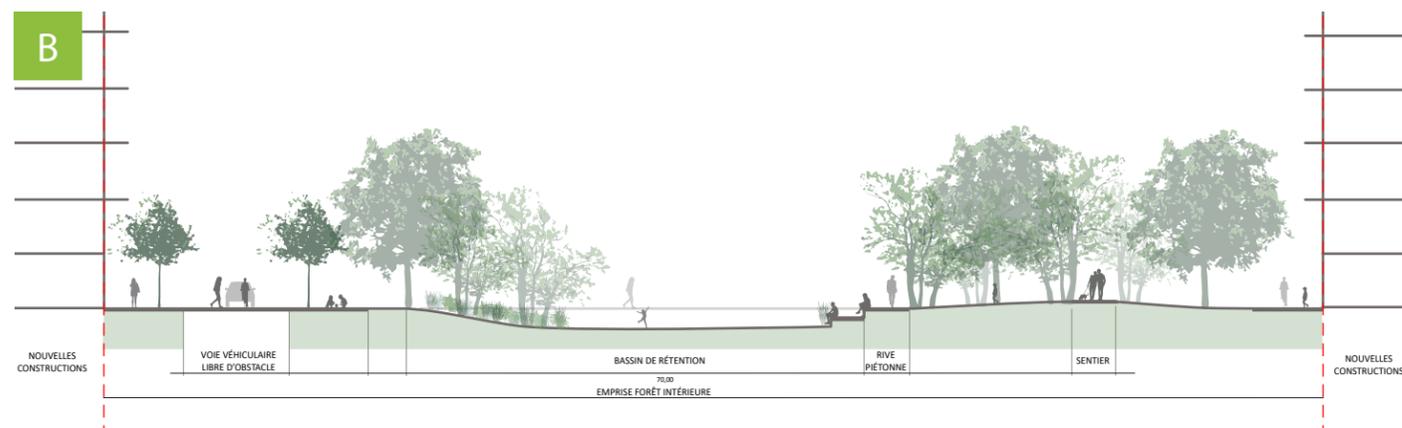
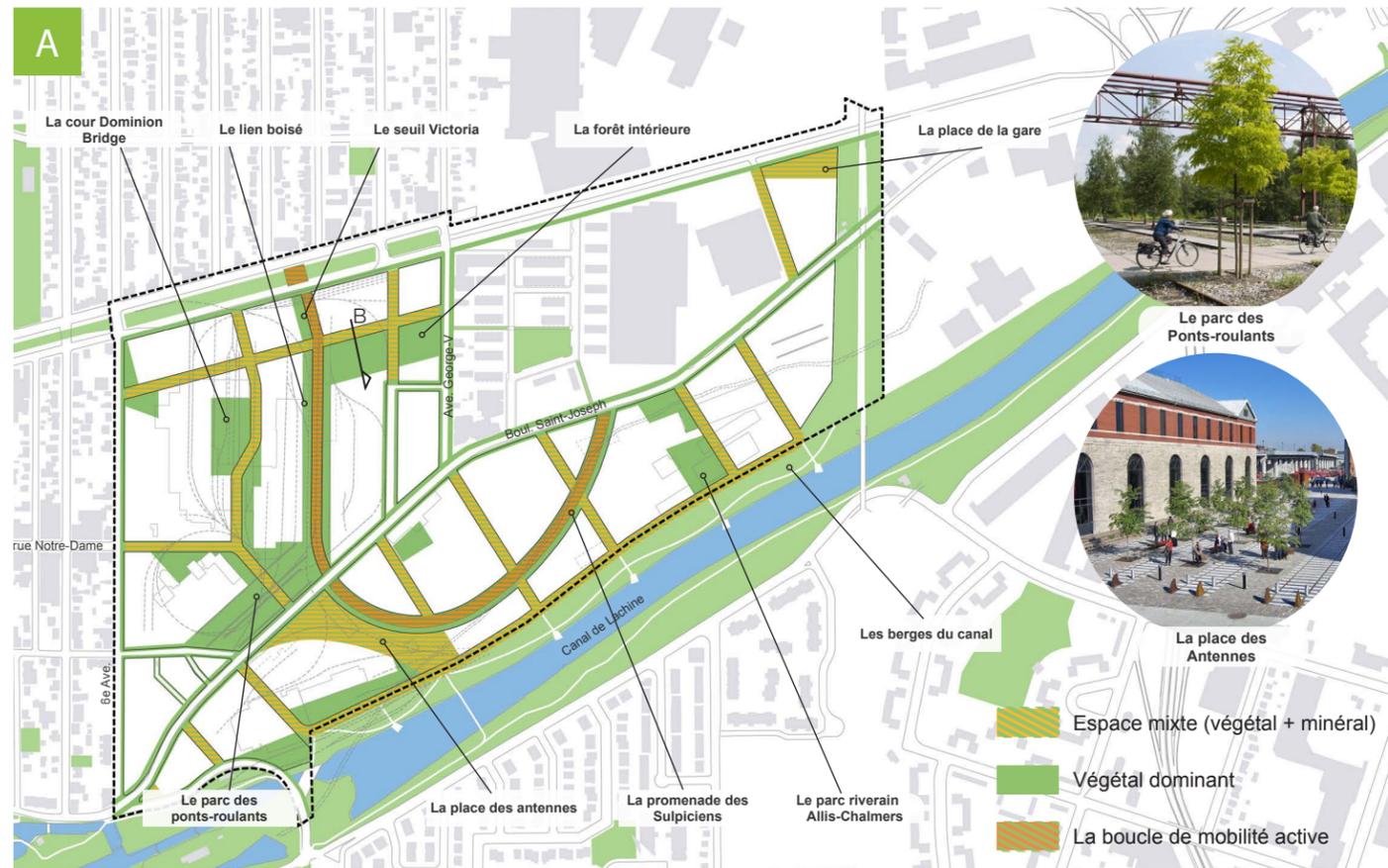


Hypothèse préliminaire d'aménagement pour le plan d'ensemble de Lachine-Est

3.02 Réseau vert et espaces publics

La requalification du secteur implique la mise en place d'un réseau d'espaces extérieurs verdis arrimé aux richesses paysagères et patrimoniales environnantes. La mise en réseau de ces espaces ouverts, incluant les équipements publics (centre communautaire et sportif ainsi qu'école(s)) permet d'établir la structure du quartier autour de laquelle s'articuleront les activités urbaines et la forme bâtie.

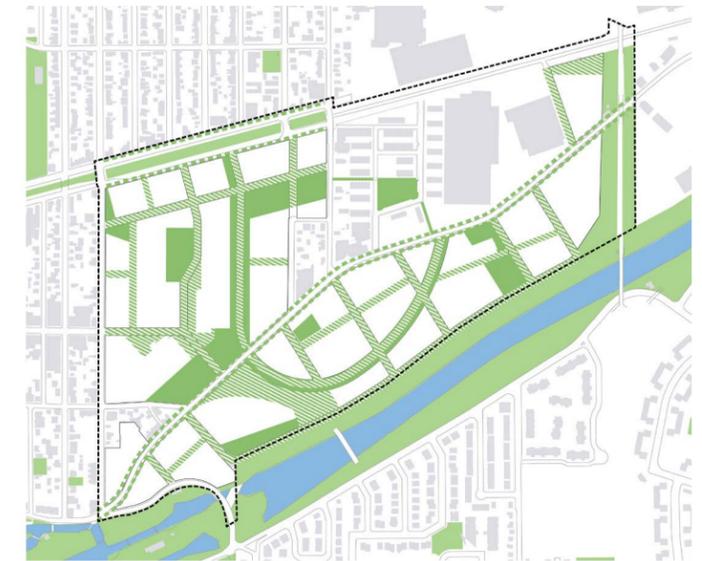
A – Plan du réseau d'espaces publics B – Coupe schématique de la forêt intérieure



> Intégration visée de 20 à 30 % de parcs et espaces verts publics (excluant Parcs Canada)

Objectifs d'intervention

- Rendre accessible tous les lieux autrefois cachés
- Créer des liens avec les quartiers limitrophes à partir d'une trame verte accrue
- Offrir des espaces publics animés, permettant d'augmenter les surfaces végétales de façon importante et de diminuer les îlots de chaleur
- Favoriser une interface publique avec le Canal de Lachine
- Aménager de nouveaux espaces publics (place, parc, sentier, etc.) en constituant une véritable trame verte et bleue interconnectée
- Offrir des espaces verts et de loisirs accessibles et appropriables par les citoyens
- Assurer le développement de la biodiversité par la diversification des essences d'arbres et de végétaux
- Augmenter la canopée et le verdissement des espaces par des aménagements paysagers tenant compte des qualités paysagères, archéologiques et architecturales du site



Principes favorisant une appropriation des lieux d'accès public

- Planification et aménagement d'un nouveau réseau continu d'espaces publics variés répondant aux nouveaux usages et usagers
- Constitution d'une trame verte et bleu propice aux corridors de biodiversité et à la gestion de l'eau
- Interconnexion entre ce réseau d'espaces et le réseau piétonnier
- Accessibilité publique et large ouverture sur le Canal de Lachine
- Parc des Ponts-Roulant comme témoin principal des activités industrielles du lieu
- Révélation et mise en valeur du canal des Sulpiciens
- Augmentation de l'offre en espaces de loisirs accessible et appropriable
- Aménagements respectueux des qualités paysagères, archéologiques et architecturales du lieu

Exemples d'application



Illustration 1
La cour Dominion Bridge



Illustration 2
La forêt intérieure



Illustration 3
Les berges du Canal



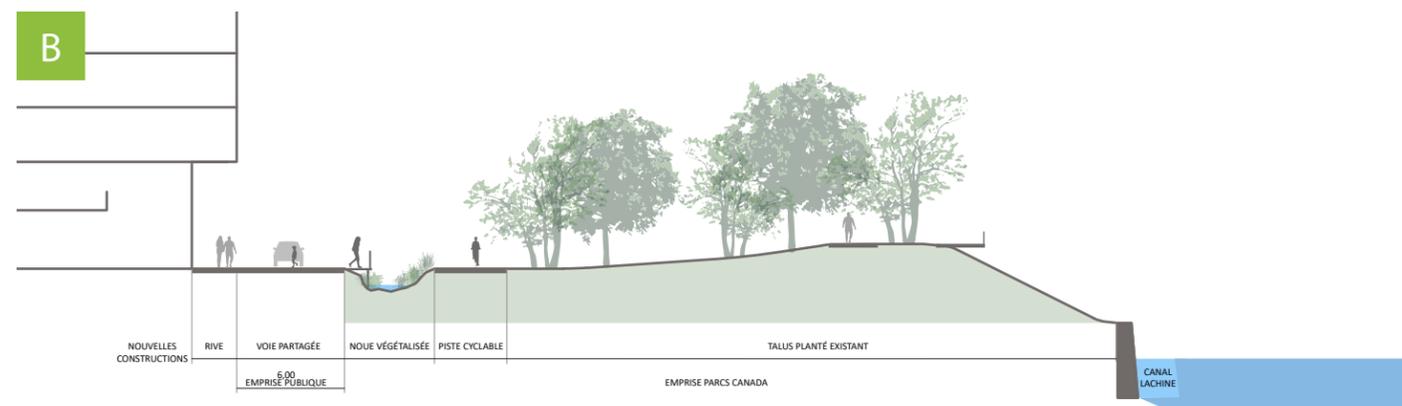
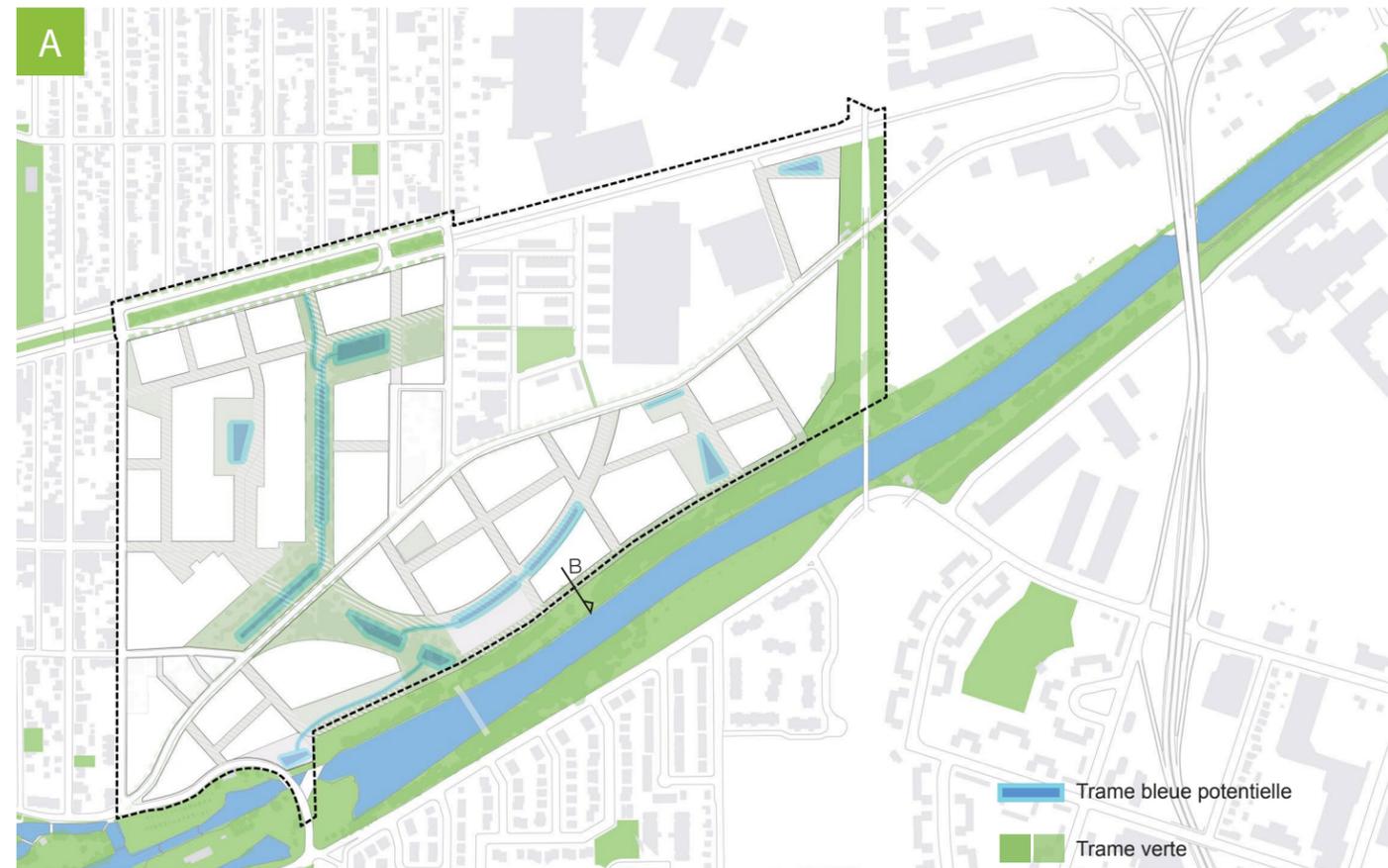
Illustration 4
La promenade des Sulpiciens

3.03

Réseau bleu et gestion de l'eau

Le réseau bleu et vert vise une gestion durable de l'eau pour une protection de l'environnement, des biens et des personnes dans un contexte de changements climatiques. Les interventions assurant la résilience des milieux de vie face aux défis environnementaux est ainsi impérative.

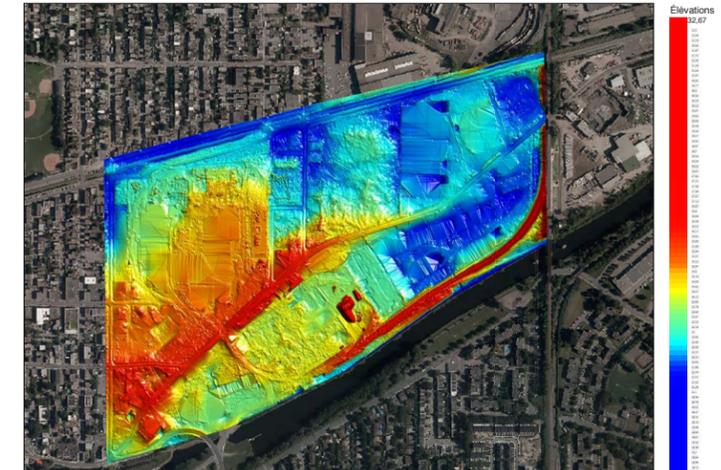
A – Plan du réseau principal de gestion de l'eau B – Coupe schématique le long du Canal de Lachine



> Entre 10 et 15% du territoire visé pour la gestion en surface des eaux pluviales

Objectifs d'intervention

- Protéger les citoyens des inondations et des refoulements
- Améliorer la qualité des rejets vers le milieu récepteur
- S'assurer que la gestion de l'eau ait un impact positif sur la réduction des îlots de chaleur, la création d'habitats fauniques et floristiques, l'esthétique du quartier et la réduction des GES
- Optimiser l'utilisation des fonds publics en mutualisant les investissements de la gestion de l'eau et du verdissement



L'écoulement des eaux doit tenir compte de la topographie

Principes favorisant une saine gestion de l'eau

- Établissement d'une stratégie de gestion des eaux pluviales permettant d'intégrer les lots privés et le domaine public lorsque requis pour atteindre les objectifs
- Résilience passive pour les pluies extrêmes en modulant les niveaux topographiques selon la sensibilité de l'usage
- Trame des ruelles, puis des rues (réseau majeur) permettant de faire cheminer l'eau de ruissellement vers les espaces publics lors des fortes pluies
- Intégration d'un réseau de ruelles et de parcs (privés et publics) comme composante majeure pour la rétention lors des fortes pluies
- Utilisation d'infrastructures bleues et vertes sur le domaine privé afin de respecter les critères d'ingénierie du règlement 20-030 de la Ville de Montréal
- Intégration du ruissellement des surfaces minérales vers les surfaces végétales autant sur le domaine privé que public
- Optimisation de la retenue, du traitement, de l'infiltration et de l'évapotranspiration du ruissellement urbain dans des infrastructures vertes avant le rejet au milieu naturel

Applications exemplaires



Illustration 1
Bassin de rétention



Illustration 2
Caniveau intégré dans le design



Illustration 3
Watersquare

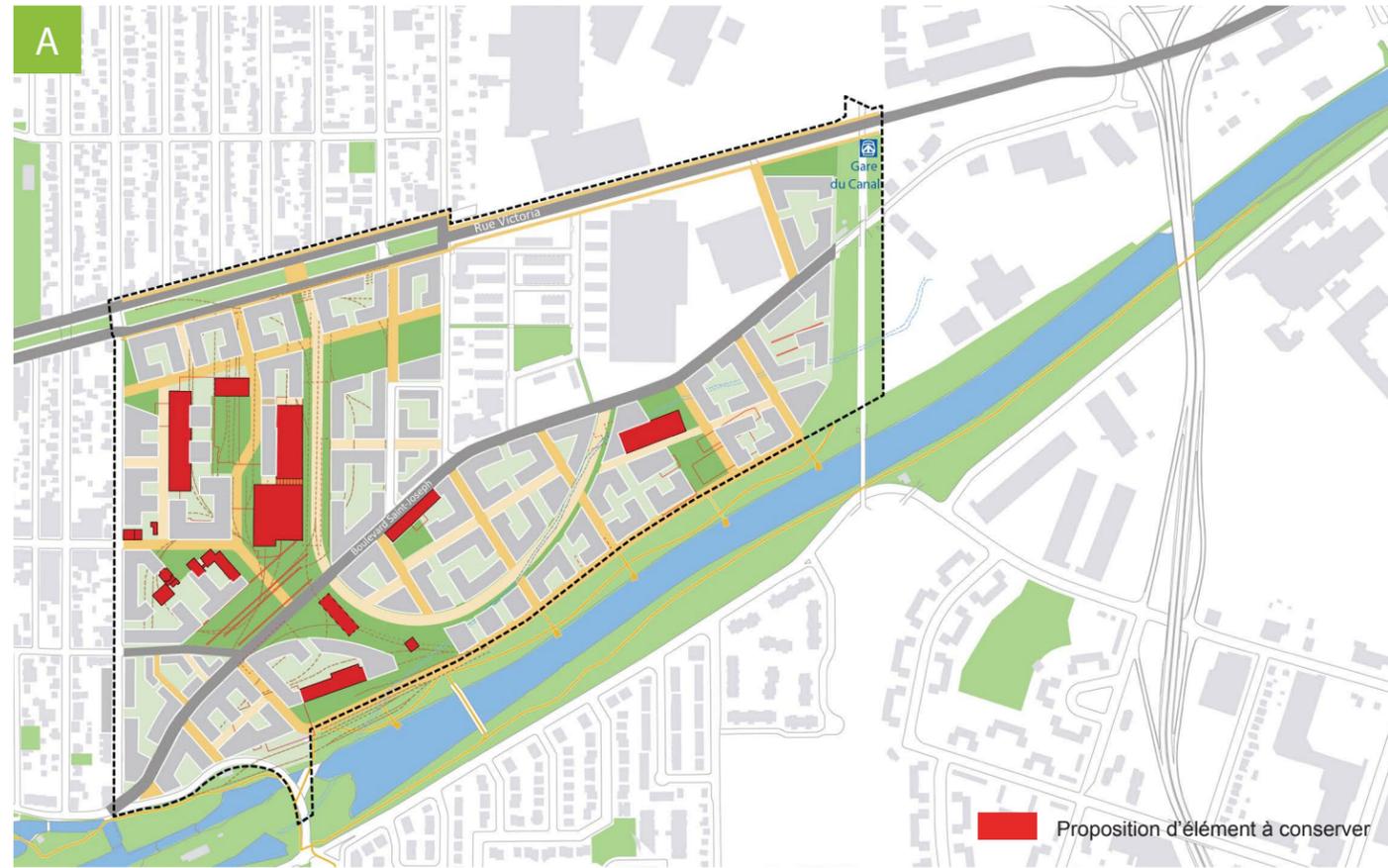


Illustration 4
Fosse drainante d'arbre

3.04 Patrimoine

Le riche patrimoine industriel, archéologique et paysager comporte une signature d'exception pour la valorisation du secteur. Il permet d'être une source d'inspiration créatrice, un levier de développement économique pour façonner un écoquartier durable, évolutif, attrayant et innovateur.

A – Plan des éléments de valeur patrimoniale conservés B – Témoins de l'histoire matérielle et immatérielle à mettre en valeur



- B** LES SYMBOLES MARQUANT L'HISTOIRE DU LIEU
- PRÉSENCE DE L'EAU
 - SYMBOLIQUE DU FER ET DE L'ACIER
 - RÔLE DES AUTOCHTONES DANS LES ÉCHANGES ET L'INDUSTRIE
 - LIEU D'ÉCHANGES COMMERCIAUX
 - TRACÉS FONDATEURS (BOUL. SAINT-JOSEPH, RUE NOTRE-DAME O.)
 - CANAL DES SULPICIENS
 - PONTS-ROULANTS
 - DOMINION BRIDGE
 - TRACE DES VOIES FERRÉES
 - VIADUC EN PIERRE (SOUS LA VOIE FERRÉE)
 - BERGES DU CANAL DE LACHINE
 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES
 - ORGANISATION SPATIALE FONCTIONNELLE
 - VOCABULAIRE ARCHITECTURAL INDUSTRIEL
 - CONSTRUCTION D'UNE VOLUMÉTRIE IMPOSANTE DONT CERTAINS ENTREPÔTS, ATELIERS
 - CHAUFFERIE
 - BÂTIMENTS OUVRIERS RÉSIDENTIELS (RELATION ET PROXIMITÉ AVEC LES COMPLEXES INDUSTRIELS)
 - AUTRES BÂTIMENTS SIGNIFICATIFS (HÔTEL)

> Mise en valeur importante des composantes historiques de sites industriels, particulièrement la Dominion Bridge

Objectifs d'intervention

- Contribuer au sens et à l'esprit du lieu
- Assurer une vocation permanente des lieux conservés
- Poursuivre l'enrichissement du savoir sur le patrimoine bâti et archéologique
- Assurer la mise en place d'un processus participatif pour accompagner la transformation du site
- Perpétuer, dans les nouveaux aménagements, ce lieu historique de synergie d'entreprise et d'entrepreneurs astucieux
- Revigorer la communauté et le secteur
- Renforcer la fierté des citoyens
- Favoriser la réduction de l'empreinte carbone et l'augmentation des effets bénéfiques sur l'environnement en comparaison avec la démolition et la reconstruction
- Développer des outils financiers en partenariat avec les acteurs



Une réinterprétation possible de la trame ancienne

Principes soutenant la mise en valeur du patrimoine

- Mise en valeur de l'histoire de l'eau, du fer et de l'esprit d'innovation comme valeur identitaire et unificatrice
- Exploitation des vestiges industriels (ponts-roulants, voies ferrées, canal de Sulpiciens, etc...) dans l'aménagement de l'espace public
- Utilisation du vocabulaire architectural industriel du secteur
- Réhabilitation des grands volumes avec des usages compatibles
- Respect de la sinuosité et les proportions du chemin ancestral du boulevard Saint-Joseph
- Réutilisation des bâtiments industriels à des fins d'emplois et d'usages civiques
- Percolation de la trame urbaine existante de Lachine à travers le nouveau quartier
- Respect de l'orientation induite des ensembles industriels patrimoniaux.
- Occupations transitoires in situ (urbanisme transitoire)

Exemples d'application



Illustration 1
Mise en valeur des éléments patrimoniaux à travers des parcours de découvertes



Illustration 2
Conservation d'éléments patrimoniaux structurants pour la trame urbaine construite



Illustration 3
Réappropriation de structures historiques significatives pour l'histoire du lieu



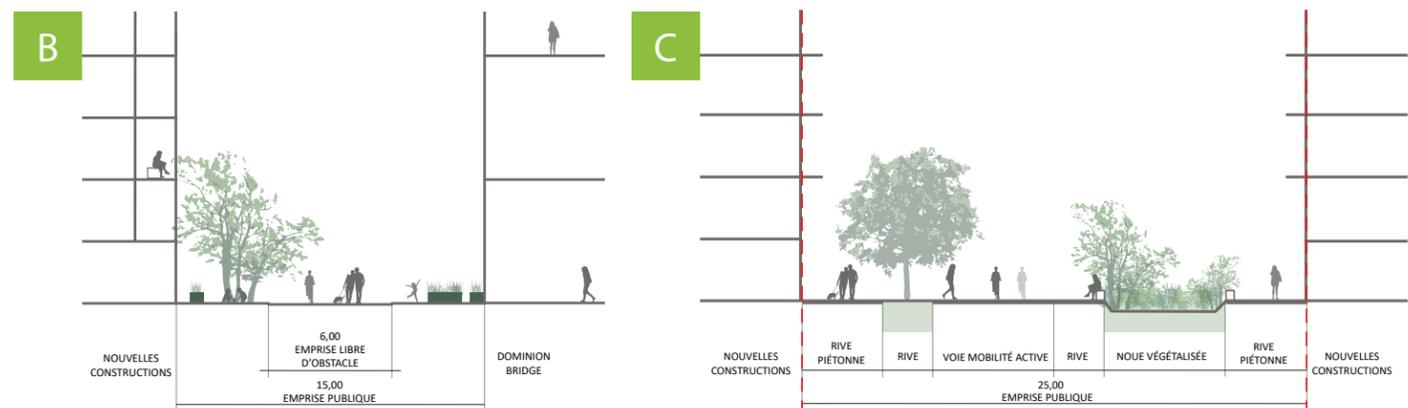
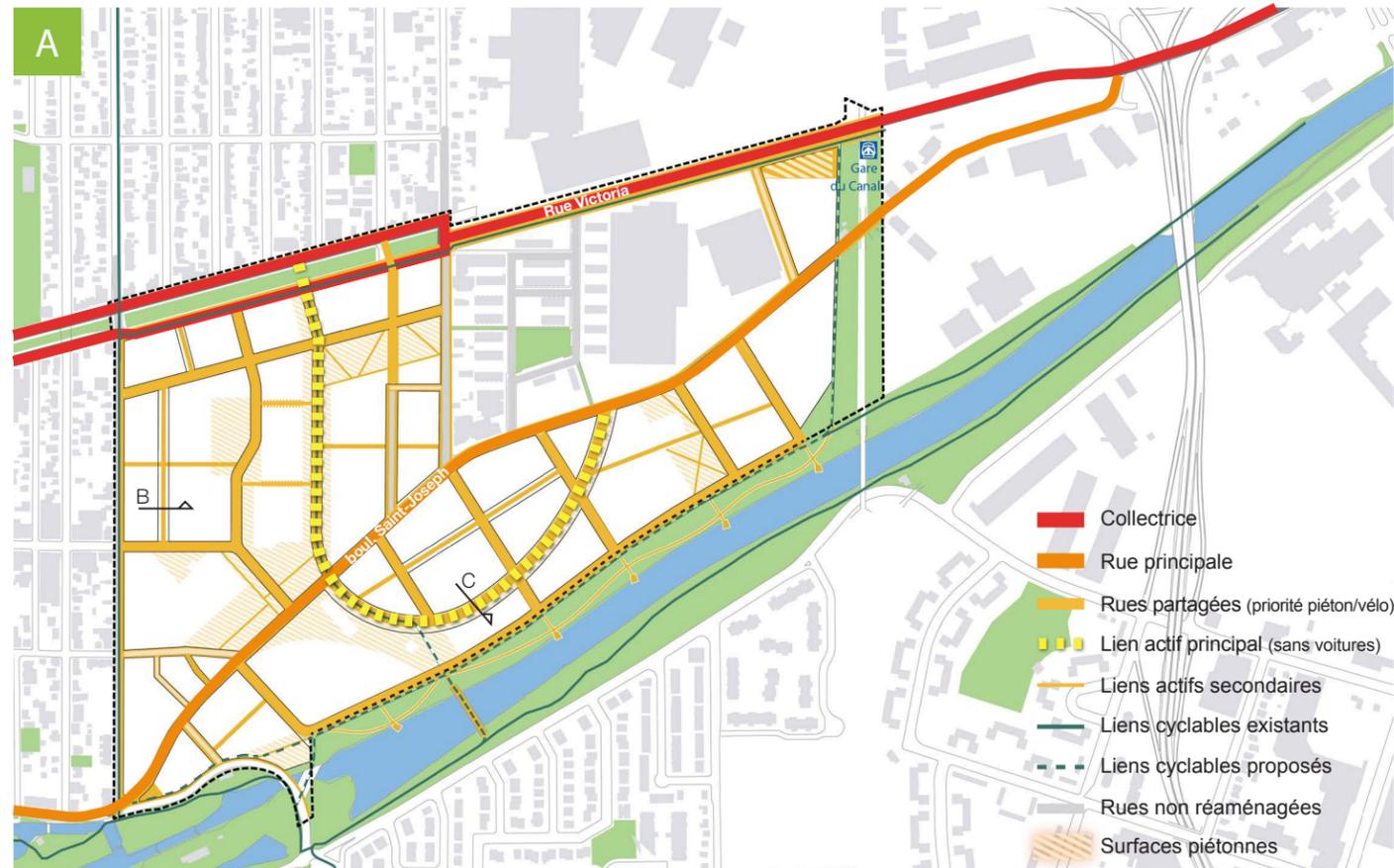
Illustration 4
Réinterprétation de vestiges anciens

3.05

Trame urbaine et mobilité active

La mise en place d'une nouvelle trame urbaine est indispensable à la desserte du quartier afin de favoriser une connectivité avec les quartiers limitrophes; elle permettra de redéfinir le partage de la rue et rééquilibrer la part de l'automobile en accueillant des modes de déplacements actifs et collectifs structurants, sécuritaires et conviviaux.

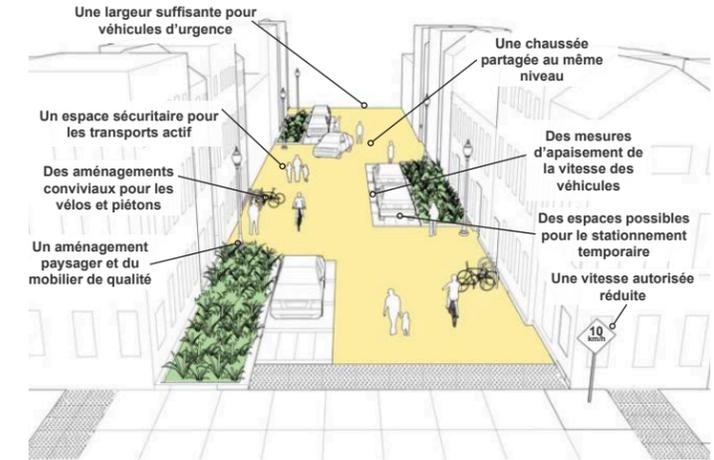
A – Plan du réseau de mobilité B – Coupe schématique d'une allée piétonne C – Coupe schématique de la promenade des Sulpiciens



- > Plus de 2,2 km de nouvelles voies cyclables
- > Majorité de rues dédiées principalement au transport actif (rues partagées)

Objectifs d'intervention

- Favoriser la cohabitation harmonieuse de tous les modes de déplacement
- Planifier de nouvelles rues (peu importe le type) afin d'offrir plus de perméabilité
- Favoriser un partage plus équilibré de la rue en priorisant les piétons et les cyclistes
- Déployer un réseau de déplacement actif (vélo, piéton) en lien avec les attraits du quartier et les espaces publics
- Prioriser une accessibilité accrue au réseau vert et bleu par la création de nouveaux passages piétons
- Favoriser le percement des îlots construits afin de faciliter les déplacements piétons dans tout le quartier
- Accroître les îlots de fraîcheur par un verdissement accru dans les emprises publiques
- Contribuer à la poursuite des corridors de biodiversité
- Intégrer la gestion des eaux de pluie dans les aménagements



Quelques principes généraux de rues partagées (Source : NACTO)

Principes favorisant une accessibilité et convivialité à travers le quartier

- Réaménagement complet des emprises de rue existantes
- Aménagement de corridors de déambulation piétonne sécuritaires et confortables sur tout le réseau
- Intégration de traverses piétonnes sécuritaires aux intersections
- Rehaussement de la qualité des aménagements sur le domaine public
- Installation de mobilier distinctif (lampadaires, bancs, support à vélo, etc.) sur l'ensemble de la trame de mobilité
- Plantation d'arbres à grands déploiement et grande variété d'espèce de végétaux
- Utilisation du réseau des rues et passages verts pour acheminer les eaux de ruissellement vers les parcs ou espaces de rétention
- Intégration d'une nouvelle passerelle entre les deux rives du Canal de Lachine

Exemples d'application



Illustration 1
Sécurité des déplacements actifs au sein d'un réseau vert et bien drainé



Illustration 2
Répartition équilibrée des modes de déplacements ainsi que des espaces verts

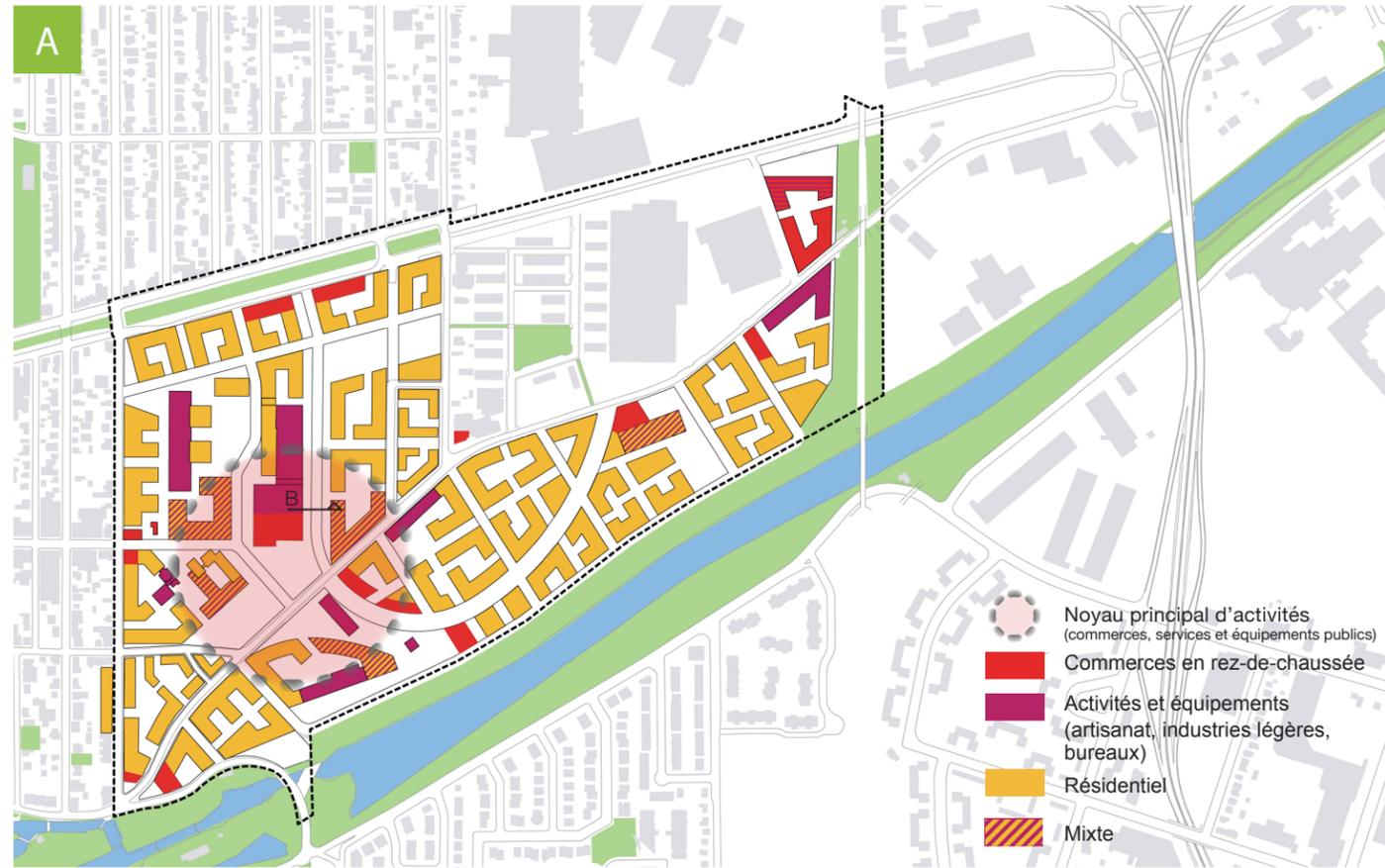


Illustration 3
Rue partagée : accès auto restreint au sein des îlots construits, au profit d'une convivialité des déplacements piétons

3.06 Quartier complet

L'écoquartier doit comporter une mixité d'usages, de types de logements et d'activités afin d'assurer une vitalité et une animation du secteur. Ceci favorisera la diversification de sa fréquentation en offrant des lieux d'ancrage à la communauté et contribuera également à limiter les déplacements hors secteur.

A – Plan des catégories d'usages potentiels B – Coupe schématique du lien boisé, exprimant la mixité verticale des usages



- > Intégration d'un centre sportif et communautaire d'environ 8 000 m²
- > Offre accrue de grands logements pour familles

Objectifs d'intervention

- Prévoir une desserte adéquate en services de proximité et en équipements collectifs et éducatifs, accessibles à pied
- Répondre aux besoins courants des ménages du secteur et des quartiers avoisinants
- Complémenter l'offre en commerces et services existante dans les milieux avoisinants
- Contribuer à l'animation du secteur en assurant un certain achalandage
- Soutenir l'esprit de communauté et les interactions avec les milieux avoisinants
- Réduire les déplacements ayant pour motif le travail ou les achats
- Favoriser l'accès aux logements et aux services pour une diversité de clientèles
- Assurer la présence d'activités économiques variées

PÔLE CIVIQUE ET COMMUNAUTAIRE

La Ville œuvre à l'implantation, dans Lachine-Est, d'un pôle civique destiné à devenir un point d'ancrage pour ses futurs ménages et ceux des quartiers avoisinants. Celui-ci sera constitué d'un centre sportif et communautaire d'environ 8 000 m², regroupant piscine, gymnase, palestres et locaux communautaires, d'un vaste espace public et d'une école primaire. Le projet a déjà franchi plusieurs étapes importantes et des échanges sont en cours avec les grands propriétaires de terrains en vue d'obtenir un site adéquat pour sa réalisation dès la première phase de développement de l'écoquartier.

Principes soutenant la mise en place d'un milieu de vie complet

- Implantation de commerces et de services de proximité à des endroits clés
- Soutien d'une offre commerciale complémentaire à celle existante sur la rue Notre-Dame à l'ouest de la 6^e avenue ;
- Création d'un pôle civique facilement accessible en transport actif
- Implantation d'un équipement collectif (centre sportif et communautaire) dans les premières phases du développement
- Collaboration avec le Centre de service scolaire Marguerite-Bourgeoys (CSSMB) en vue de l'implantation de services éducatifs (écoles) à court/moyen
- Intégration d'activités d'emploi compatibles avec la fonction résidentielle (bureaux, industries légères, ateliers d'artistes, etc.)
- Établissement d'un réseau dédié aux transports actifs permettant de bien desservir les équipements à l'échelle du secteur et depuis les quartiers environnants.
- Développement d'une variété dans l'offre de logements et ce, pour tous les types de clientèles
- Mise à profit du *Règlement pour une métropole mixte (RMM)* afin d'accroître l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux pour les ménages Lachinois

Exemples d'application



Illustration 1
Déambulation commerciale au cœur d'un secteur patrimonial



Illustration 2
Pôle civique d'activités communautaires



Illustration 3
Mixité des fonctions au sein d'un projet immobilier

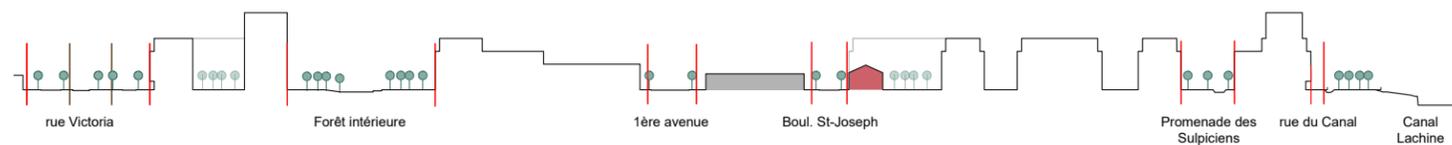
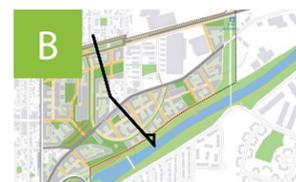


Illustration 4
Variété d'espaces et d'activités complémentaires

3.07 Intensité et forme urbaine

En fonction des différentes ambiances recherchées, la forme urbaine se veut respectueuse des quartiers existants et de l'histoire du lieu. De plus, l'intensité d'implantation reflète les défis à relever concernant, entre autres, la gestion de l'eau, la mobilité, l'utilisation efficiente des infrastructures, le verdissement et la réhabilitation de sols contaminés, le tout conférant un milieu de vie de qualité.

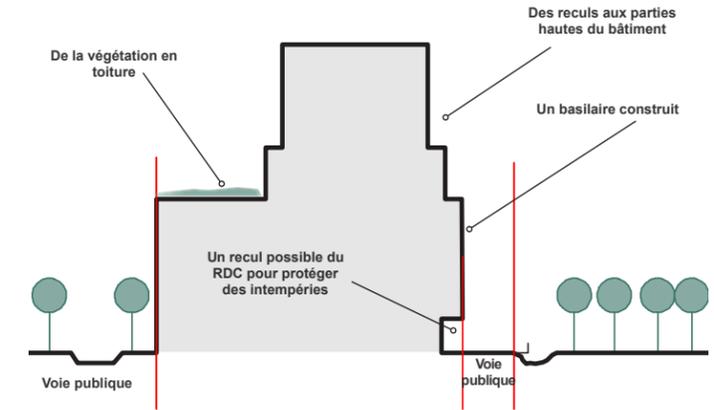
A – Plan d'intensité de construction B – Coupe schématique des gabarits construits



- > Majorité de bâtiments de gabarit moyen, favorisant l'échelle humaine et le contact visuel avec l'environnement immédiat
- > Quelques bâtiments avec surhauteurs à des endroits stratégiques

Objectifs d'intervention

- Soutenir la viabilité de l'écoquartier par une certaine intensité construite aux endroits appropriés
- Intégrer un cadre bâti harmonieux avec le contexte d'insertion
- Favoriser une modulation des paramètres qui définissent la forme urbaine pour tenir compte du contexte environnant
- Dégager des espaces au sol pour l'aménagement de parcs (privés ou publics), de passages et d'infrastructures vertes
- Créer des ambiances particulières en fonction de la hiérarchie des rues et des espaces publics
- Mettre en valeur les composantes patrimoniales et autres composantes d'intérêt
- Assurer le respect des milieux bâtis existants.



Principes d'une forme construite de bâtiment hypothétique de moyenne à haute intensité

Principes favorisant une silhouette urbaine intégrée

- Diversité de formes et de typologies construites
- Intensité de développement immobilier à la mesure des enjeux à relever et de la capacité du milieu
- Modulation des paramètres de densité, de hauteur et des taux d'implantation en tenant compte du contexte particulier de chaque site ou sous-secteur
- Sensibilité de l'approche à proximité des milieux bâtis existants et des éléments patrimoniaux
- Espaces libres mis à profit pour compléter l'offre en espaces verts et la création de liens piétons à travers les différentes parcelles et entre celles-ci
- Encadrement adéquat aux espaces publics
- Dégagements, implantation et modulation des hauteurs permettant aux unités d'avoir un accès semblable à l'ensoleillement
- Prise en compte des paramètres bioclimatiques (vents, ombrages, bruit, etc.)

Exemples d'application



Illustration 1
Volumes construits favorisant l'encadrement des espaces publics et la découverte du cœur des îlots



Illustration 2
Interface de plus forte densité face au réseau potentiel de transport collectif structurant



Illustration 3
Mise en valeur du patrimoine par la forme construite



Illustration 4
Interface construit permettant d'habiter le Canal de Lachine



Le Canal de Lachine

4

Vers la mise en œuvre

4.01 Innovations

De nouvelles pratiques à explorer

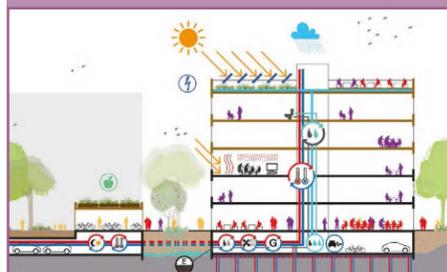
Plusieurs mesures innovantes pourront être élaborées en vue, notamment, d'assurer la résilience de l'écoquartier Lachine-Est ainsi que de participer à la transition écologique et sociale souhaitée par la Ville et par le milieu. La plupart s'inscrivent à l'étape de la mise en œuvre de l'écoquartier. Elles couvrent une pléthore d'aspects dont l'aménagement, des innovations techniques et la gouvernance.

Les mesures innovantes peuvent concerner, entre autres, les thèmes ou les aspects suivants :

- BOUCLE ÉNERGÉTIQUE
- GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES
- URBANISME TRANSITOIRE
- Gestion de l'eau
- Bâtiments passifs
- Indicateurs de performance
- Analyse différenciée selon les genres et +
- Zone à priorité piétonne
- Zone à faibles émissions
- Abordabilité pérenne
- Gouvernance élargie
- Stratégie globale de verdissement
- Autres...

BOUCLE ÉNERGÉTIQUE

La transition écologique implique entre autre une transition et une gestion saine de l'énergie de façon à en réduire la consommation et les coûts associés, au bénéfice du citoyen et des consommateurs. La mise en place d'un dispositif de boucle et de transfert d'énergie avec une gestion centralisée, constitue une voie d'avenir. L'ensemble du quartier sera ainsi connecté à un réseau de chauffage et de refroidissement urbain pouvant être géré par une centrale thermique alimenté par une énergie propre (hydro-électricité, géothermie). La mise en place de partenariats impliquant promoteurs privés, opérateurs et distributeurs d'énergie, devra être privilégiée.



Boucle énergétique Angus

GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

Selon certains scénarios, il faudra gérer environ 270 kg de matières résiduelles par habitant et 600 kg pour chaque emploi dans l'écoquartier. L'entreposage et le chargement de ces matières représentent un défi majeur dans un milieu où la densité d'habitations sera importante et pour lequel il est souhaité de limiter les espaces dédiés à la circulation véhiculaire. Des approches innovantes pour la gestion de ces matières sont actuellement à l'étude, dont le recours à des conteneurs semi-enfouis ou enfouis et la mise en place d'un système de collecte pneumatique.



Gestion souterraine des déchets

URBANISME TRANSITOIRE

Dans une optique de conservation patrimoniale et de maintien du dynamisme du secteur, la Ville, en collaboration avec les propriétaires fonciers, travaille à l'élaboration d'un règlement visant à autoriser l'occupation d'immeubles vacants par des usages compatibles à la fois avec la structure elle-même, son usage passé et selon les prémisses du futur développement de l'écoquartier. Cette démarche s'inscrit dans la notion d'urbanisme transitoire qui découle d'initiatives citoyennes spontanées d'occupation d'immeubles désaffectés de leurs vocations premières. Ceci est une pratique que la Ville souhaite encadrer à travers une réglementation qui se veut innovante et flexible.



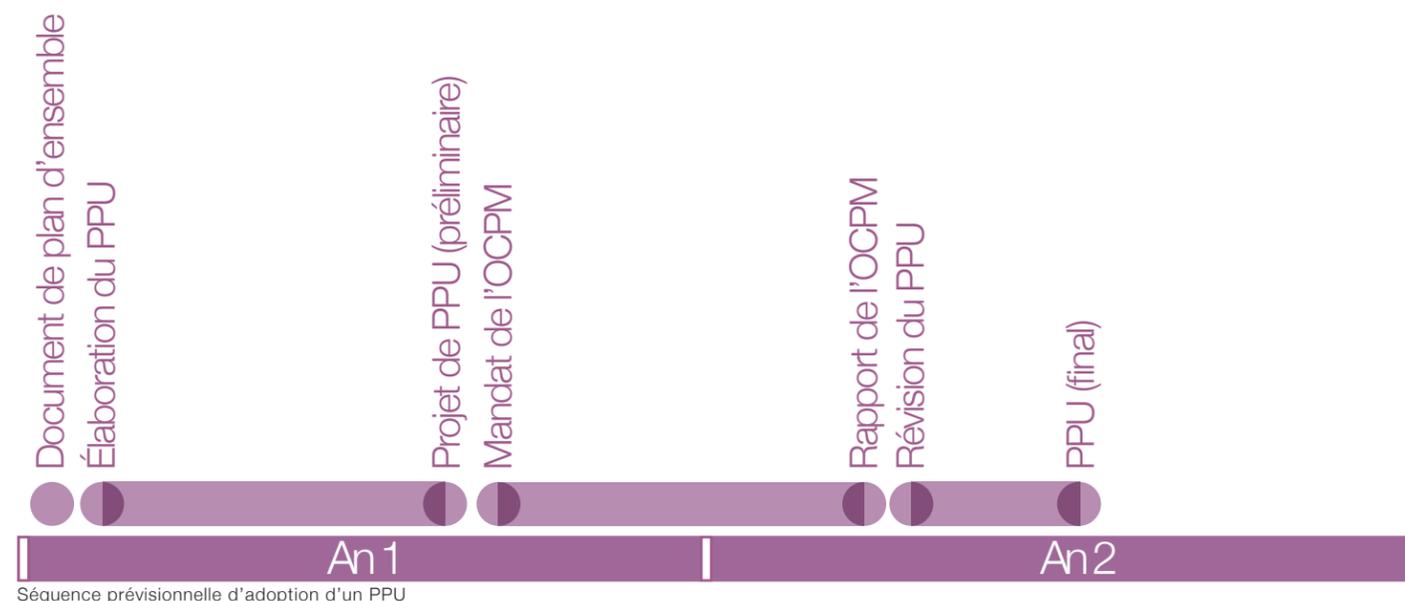
Occupation transitoire du bâtiment K

4.02 Élaboration du futur PPU

Les prochaines étapes menant vers la mise en œuvre

Se voulant rassembleur et pragmatique, le plan d'ensemble continuera à faire l'objet d'ajustements et d'approfondissements. Les hypothèses qui y sont proposées, issues d'une intense concertation, sont amenées à se poursuivre et devront être validées, évaluées et complétées.

De façon à en faire un véritable contrat social, il devra être enchâssé dans un véhicule réglementaire : le programme particulier d'urbanisme (PPU). La rédaction et l'élaboration du PPU permettra d'en assurer la mise en œuvre grâce à une stratégie réglementaire adaptée, à des investissements soutenus, une stratégie immobilière réfléchie et des partenariats à établir.





Montréal 