

Demande de modification du Plan d'urbanisme – Quartier du Canal (portion Est de l'arrondissement)**RA-313 / RA- 130****Arrondissement de Lachine**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 13 FÉVRIER 2009

Après avoir pris connaissance des documents déposés et de la présentation qui lui a été faite des intentions de l'arrondissement, le Comité formule les commentaires et les recommandations qui suivent.

1. Élaborer la vision de développement de ce vaste territoire à requalifier

D'une superficie d'environ 50 hectares, le site visé par la demande de modification du Plan est très vaste. Il pourrait vraisemblablement accueillir jusqu'à 4 000 unités de logements, ce qui correspond à une communauté de quelque 10 000 personnes. Cette communauté aura besoin de services, de commerces, d'écoles...

Il importe de poser dès à présent la vision qui sous-tendra le redéveloppement et la mise en valeur de cet important secteur de l'arrondissement de Lachine. On ne saurait amorcer une si vaste opération de requalification urbaine sans s'être doté au préalable d'une planification détaillée de l'ensemble du secteur comme le prévoit le Plan d'urbanisme.

Une opération de cette envergure, aussi critique pour le développement non seulement de l'arrondissement mais également de Montréal, demande un soin particulier. La modification des paramètres du Plan ne suffit pas. Les autorités municipales, Ville et arrondissement, ont à définir la vision globale de ce que sera ce nouveau quartier, il leur incombe de mettre en place les diverses conditions qui permettront un développement de qualité de ce quartier au potentiel exceptionnel.

Les promoteurs auront besoin de cette vision d'ensemble; ils s'appuieront sur elle pour concevoir des projets qui mettront en valeur les attraits du secteur. Seule cette planification urbaine pourra assurer la cohérence des multiples interventions publiques et privées qui seront requises et dont la réalisation s'étalera sur une période de 10 à 20 ans.

Les enjeux de la requalification de ce secteur sont multiples et complexes.

2. Le secteur *Est* de Lachine : un territoire exceptionnel bordé du canal de Lachine et situé à l'embouchure du lac Saint-Louis.

Le secteur *Est* de Lachine porte les traces de son passé industriel. Aujourd'hui en déclin, l'industrie lourde devra faire place à de nouvelles fonctions urbaines. Or, assurer la transformation urbaine de ce quartier qui, jusqu'à maintenant était demeuré mono-industriel, en quartier urbain mixte représente un défi majeur de planification et de design urbain.

**Demande de modification du Plan d'urbanisme – Quartier du Canal (portion Est de l'arrondissement)
RA-313 / RA- 130
Arrondissement de Lachine**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 13 FÉVRIER 2009

Le point de départ de ce grand projet urbain doit être la compréhension du paysage urbain unique du canal. Quelles sont ses caractéristiques urbaines d'échelle, de volumétrie, de matérialité? Comment s'organise la relation à l'eau? Comment les lots sont-ils découpés, orientés...?

On devra s'appuyer sur la compréhension de cette texture urbaine pour proposer de nouvelles trame et volumétrie qui retisseront le nouveau à l'existant pour répondre aux besoins inhérents aux nouvelles fonctions que l'on souhaite y implanter.

On ne saurait trop insister sur le caractère exceptionnel du site, le canal de Lachine ayant été le berceau de l'industrialisation au Canada.

L'exploitation de la richesse symbolique, historique et morphologique des lieux est une condition sine qua non du redéveloppement du secteur. Ces atouts conféreront au nouveau quartier une plus-value dont tous les acteurs du développement tant publics que privés bénéficieront.

La Ville a intérêt à s'inspirer d'exemples réalisés ailleurs qui présentent des similitudes. Ces succès urbains sont aujourd'hui des destinations prisées tant des populations locales que des touristes. Le Comité mentionne l'exemple du quartier de la distillerie Gooderham et Worts à Toronto. D'autres quartiers industriels transformés à Hambourg, Amsterdam et Bordeaux (Hangar #4) sont également des sources possibles d'inspiration.

3. L'élaboration d'un grand projet urbain : un préalable à la modification du Plan d'urbanisme

Le Comité est défavorable à la modification du Plan demandée. Pour toutes les raisons qui précèdent, il lui semble essentiel que les autorités municipales disposent d'une vision d'ensemble du développement qu'elles souhaitent promouvoir. Cette planification est donc un préalable à toute modification du Plan.

On devra dans ce cadre prendre en compte l'ensemble des coûts qui seront requis pour assurer cette transformation : nouvelles infrastructures (rues, places, aqueduc, égouts), décontamination, mise en valeur d'éléments d'exception (canal, composantes bâties remarquables...). Une stratégie à ce niveau sera également à élaborer.

Le Comité ne saurait trop insister ; les autorités municipales doivent tout mettre en œuvre pour soutenir la réalisation d'un projet de quartier exemplaire. Elles doivent prendre toutes les mesures à leur disposition pour éviter une banalisation de ce site d'exception.

**Demande de modification du Plan d'urbanisme – Quartier du Canal (portion Est de l'arrondissement)
RA-313 / RA- 130
Arrondissement de Lachine**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 13 FÉVRIER 2009

Cette démarche est critique. Elle seule pourra véritablement réduire l'incertitude liée à un contexte de développement aussi complexe; elle facilitera d'autant l'action des promoteurs qui pourront alors s'inscrire et participer à la concrétisation d'une vision contemporaine de redéveloppement d'un paysage montréalais unique.

Préparé par :

Approuvé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Adrien Sheppard
Président

Le 18 février 2009

Le 18 février 2009