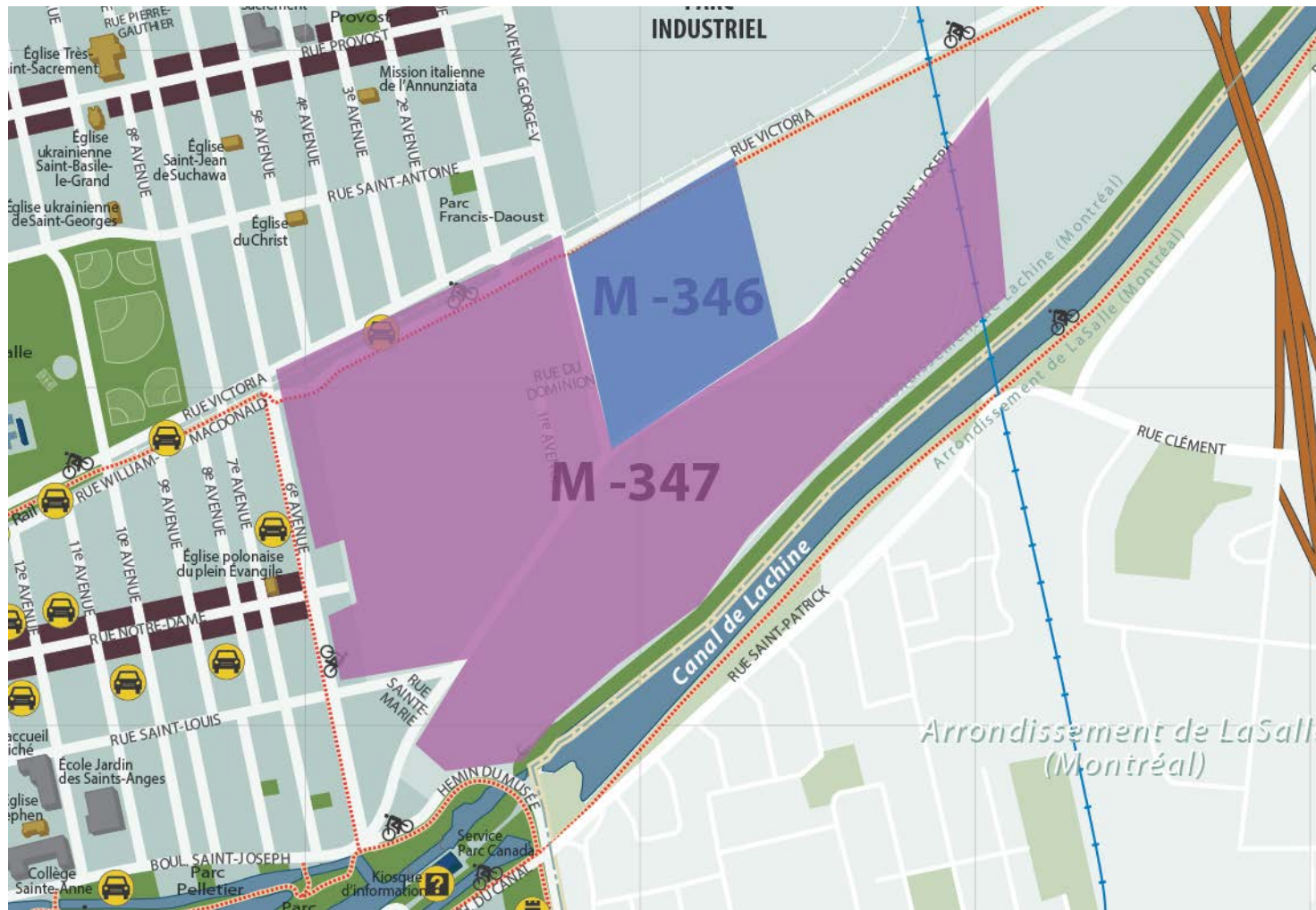


Lachine Est



Un enjeu intersectoriel du
développement social de
l'arrondissement

Localisation : parcelles M-346 - M-347



Quelques chiffres

- Superficie : $\pm 50,7$ hectares (94 terrains de football)
- Superficie des grandes propriétés industrielles: 39,8 hectares
- 3 propriétaires: Groupe Cintube, Catania et Spinelli
- 80 % d'industries fermées
- Décontamination :
 - Seul le terrain de l'ancienne industrie Jenkins a été décontaminé en grande partie (environ 6 hectares et 9 à 10 millions \$)
 - Contamination sur plus de 2 mètres de profondeur
 - Temps de la decontamination restante : difficile à prévoir car dépend entre autre des programmes gouvernementaux

Histoire

Essor spectaculaire de l'industrie à la fin du XIXe

1883 Dominion Bridge

+ de 600 entreprises ont occupé les terrains avoisinant le canal depuis sa construction jusqu'à nos jours

Entreprises spécialisées dans la chimie, la pétrochimie, la production de fer et d'acier : (diversité des contaminants)



État des lieux

Comité Lachine Est

Dernière rencontre en 2012. Participants à celle-ci :

- M. Claude Dauphin
- Ville – Services centraux
- Propriétaires : Cintube, Catania et Spinelli
- Ministère Développement durable, Environnement, Faune et parcs
- Ministère Affaires municipales, Régions et Occupation du territoire
- Parc Canada
- AMT
- Henri Chevalier (CDEC Lachine-LaSalle)
- ACVL

État des lieux

Projet de gare

Le MTQ a confirmé le financement de la gare à l'AMT. Il s'agit d'une mesure de mitigation dans le cadre des travaux de l'échangeur Turcot.

L'AMT travaille présentement à l'élaboration des plans. Date de mise en service : prévue en 2015.

1ère étape : mettre en place un stationnement incitatif.

Projets immobiliers

Discussions très préliminaires avec les promoteurs

– pas de projets confirmés



Le patrimoine, opportunité ou contrainte?

Patrimoine industriel

Les immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle (classe A du Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) – **en rouge sur la carte**) :

- Complexe Dominion Bridge Company
500-555, rue Notre-Dame et 333, boulevard Saint-Joseph
- Complexe Stelfil
303, boulevard Saint-Joseph
- Complexe Jenkins Canada Inc (démoli pour des raisons de sécurité)
170-180, boulevard Saint-Joseph

Les bâtiments de classe A sont **préférentiellement conservés**, restaurés tels qu'à l'origine et recyclés dans le programme d'aménagement du projet.

Le patrimoine, opportunité ou contrainte?

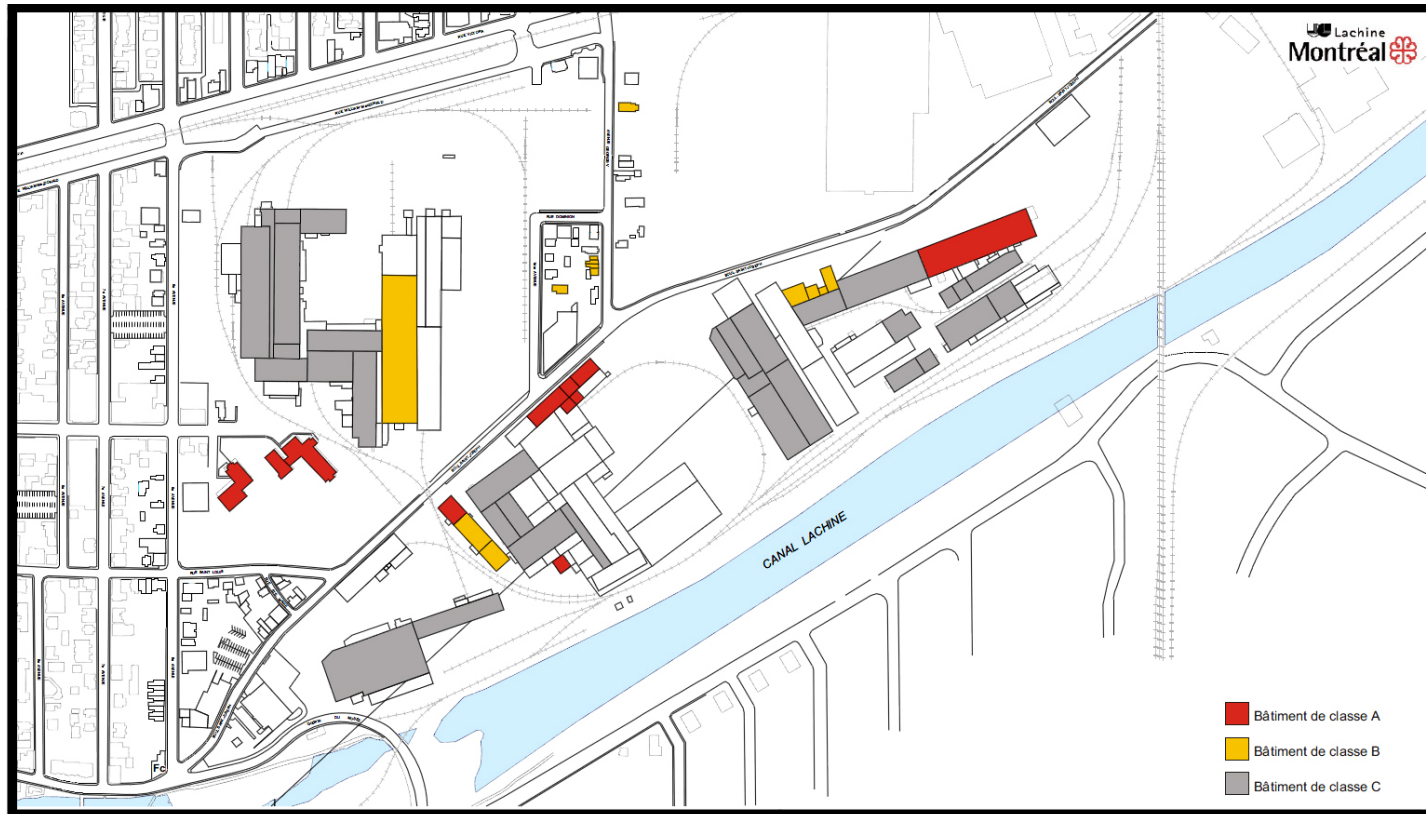
Patrimoine industriel (suite)

Les immeubles de valeur patrimoniale intéressante (classe B du PIIA - **en jaune sur la carte**) sont **autant que possible préservés**, rénovés et recyclés dans le programme d'aménagement du projet, en autant que ces bâtiments soient suffisamment en bon état pour être conservés et recyclés à des fins compatibles avec le développement du site et du quartier.

Les immeubles de valeur (classe C du PIIA – en gris sur la carte) sont **autant que possible conservée** dans le développement du site, que ce soit par la conservation d'une partie du bâtiment, par le recyclage d'éléments architecturaux ou techniques spécifiques au bâtiment ou par l'emploi d'un parti architectural s'inspirant du bâtiment, tout en n'excluant pas que ces bâtiments puissent être conservés et restaurés intégralement.

Le patrimoine, opportunité ou contrainte?

Patrimoine industriel (suite)



Autres atouts du secteur

- Localisation géographique : proximité du canal – et proximité de Montréal
- Revitalisation Notre-Dame : 1,5 M\$ sur trois ans (fin 2015) : prolongement commerces de proximité
- Axe routier majeur voisin
- Opportunité de réaliser un projet depuis sa planification – le réaménagement de la zone industrielle n'a pas commencée
- Importante superficie : projet d'envergure

Une opportunité, le concept du TOD

TOD : Transit-oriented development

Aménagement d'un quartier à usage mixte (résidentiel et commercial) dans le but de maximiser l'accès aux transports en commun et de favoriser la vie locale.

Intègre généralement des fonctionnalités pour encourager l'usage des transports en commun.

(Source: traduction libre de Wikipédia)

Il existe différentes approches et modèles du TOD, autant d'un point de vue du concept en lui-même que de la forme que cela peut prendre dans la réalité en fonction du territoire dans lequel il est implanté.



Une opportunité, le concept du TOD

L'approche TOD est de plus en plus privilégiée et semble être une priorité du plan métropolitain d'aménagement et de développement de Montréal (PMAD).

Trois principaux ingrédients requis pour réussir un TOD :

- La « bonne » densité: rentabilité transport en commun, viabilité des commerces, espaces verts ou publics, échelle humaine
- Mixité des usages : milieux de vies autonomes, minimise les déplacements, vie de quartier
- Qualité de l'offre de transport en commun

Règlement sur le zonage

Règlement actuel (extrait) – usages non autorisés:

- Résidentiel : bungalow, résidence personnes âgées
- Bureaux : activités artistiques
- Services : vétérinaires, artisanaux, imprimerie
- Vente au détail : alimentation, biens d'équipement, grande superficie
- Commercialisation de véhicules, commerce de gros, ateliers
- Hébergement / restauration : hôtel, taverne, bar, discothèque
- Services récréatifs : salle de spectacle, exposition, sports, club social
- Industrie
- Public – institutionnel : culte, enseignement, services sociaux, parc, services publics

Règlement sur le zonage

Règlement actuel (extrait) – Normes d'implantation:

- Bâtiment : isolé, jumelé, en rangée, ligne latérale zéro
- Hauteur : entre de 2 et 6 étages (parcelle M-347) et de 2 et 8 étages (parcelle M-346)
- Nombre maximal de logements par bâtiment : 70 pour la parcelle M-347 et N/A pour la parcelle M-346
- Pourcentage occupation des sols : entre 30 % et 70 %

Le règlement de zonage sert de cadre, il évolue avec la vision du projet

Enjeux

- Gestion des eaux usées = collecteur saturé
- Équipements publics dans un état précaire
- Contamination des sols
- Plusieurs propriétaires
- Opacité du projet
- Patrimoine industriel (coût de restauration)
- Enclavement du secteur
- Actuellement peu de transport en commun
- Morphologie très déstructurée

Comment réussir Lachine Est ?

Un bon processus de planification

- Planification globale en amont
- Définir la densité souhaitée et souhaitable
- Choisir des principes directeurs
- Impliquer tous les acteurs

Quels acteurs?

- Sociaux
- Politiques
- Citoyens
- Institutions
- Promoteurs immobiliers
- Quartiers voisins – Saint-Pierre

Comment réussir Lachine Est ?

Développement durable local

- Vocation mixte : emploi, éducation, logement, services aux personnes, vie de quartier – limiter les déplacements
- Transport / Accessibilité
- Mixité sociale
- Approche intégrée
- Offrir un milieu de vie pour les citoyens
- Choisir le modèle TOD en adéquation avec les besoins locaux
- Cohésion du milieu

Quels sont les enjeux liés à votre Comité / Table

Selon-vous, quel rôle Concert'Action devrait jouer dans ce dossier?



Y a t-il d'autres points qui devraient être approfondis?

