

# SECTEUR LACHINE EST

Mémoire présenté par

RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Avril 2019





# TABLE DES MATIÈRES

1 RECOMMANDATIONS

2 DIAGNOSTIC: LE FORUM DE RÉFLEXION SUR LACHINE EST

Portrait des projets en cours

Portrait du logement social et communautaire

Quelques exemples

Enjeux à retenir

3 CONSULTATION ET SUIVI: L'EXEMPLE DU COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT DES GRANDS PROJETS DU CENTRE-SUD

Description de la démarche

Un processus parallèle

Les grandes rencontres

## **RECOMMANDATIONS**

1 Création d'un quartier complet

- \_ Favoriser la mixité sociale et la mixité d'usages
- \_ Assurer l'accès aux services de proximité complémentaires à l'offre actuelle
- \_ Assurer l'accès aux services publics (écoles, sports et loisirs, culture, etc.)
- \_ Mener une enquête afin de prévoir un ensemble de services adéquat pour le nouveau bassin de population
- \_ Aménager des espaces publics et semi-publics de qualité, disposés de manière stratégique pour l'ensemble des résidents
- \_ Conserver et encourager l'accès public au canal de Lachine

2 Consolidation d'un coeur de quartier

- \_ Prolonger la rue Notre-Dame pour y aménager une concentration de services et de commerces
- \_ Concentrer certaines activités et espaces publics afin de créer un coeur de quartier fort, avec une identité complémentaire aux secteurs limitrophes

3 Respect du patrimoine

- \_ Assurer une vue d'ensemble de conservation et de mise en valeur du riche patrimoine de Lachine
- \_ Inscrire le nouveau développement dans l'environnement bâti et patrimonial de ce site industriel, de façon harmonieuse et en tout respect du paysage Lachinois

4 Consultation et suivi

- \_ Assurer la cohérence des développements du secteur et leur lien avec les secteurs limitrophes
- \_ Créer un comité d'accompagnement des démarches suivant le modèle du Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud, décrit à la section 3 du présent document

**DIAGNOSTIC**

## QUARTIER COMPLET

### MIXITÉ

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

LOGEMENTS

ESPACES PUBLICS

TRANSPORTS COLLECTIFS

FONCTIONS PUBLIQUES

SERVICES DE PROXIMITÉ

ÉCOLES


PATRIMOINE ET IDENTITÉ

EMPLOI



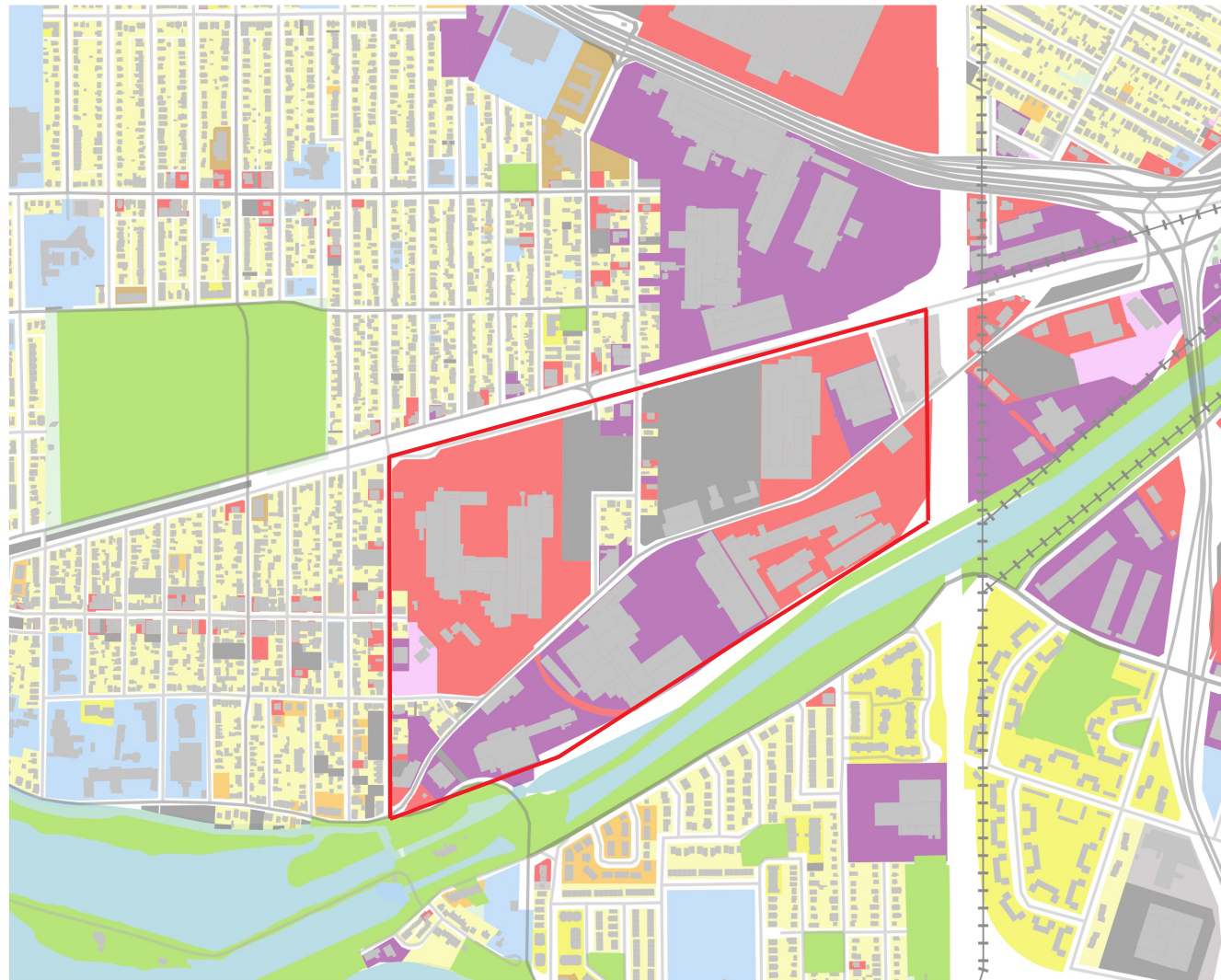
## MISE EN CONTEXTE



- Échangeur Saint-Pierre
- Autoroute-20 (du Souvenir)
- Fleuve Saint-Laurent
- Canal de Lachine
-  Secteur PPU
- 110 hectares

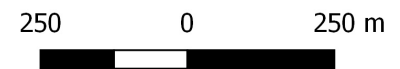


## MISE EN CONTEXTE

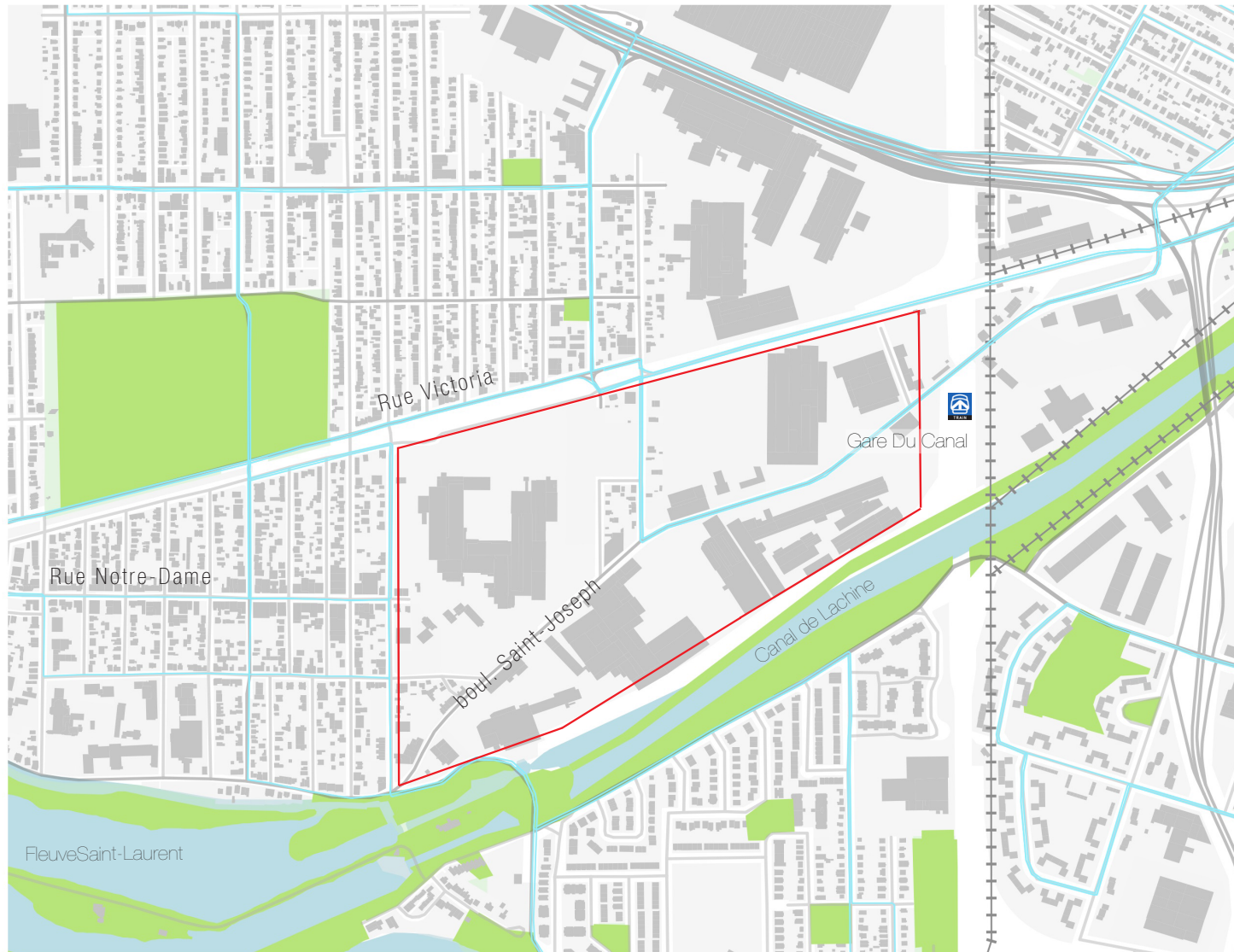


### Occupation du sol




-  Résidentiel (24 log. et moins)
-  Résidentiel (25 log. et plus)
-  Condos (24 log. et moins)
-  Condos (25 log. et plus)
-  Commerce de détail
-  Bureau
-  Industrie
-  Institution
-  Parc et espace vert
-  Utilité publique
-  Stationnement
-  Terrain vacant
-  Secteur PPU



## MISE EN CONTEXTE



### Accessibilité

-  Réseau d'autobus STM
-  Voies ferrées
-  Secteur PPU



Gare du canal

Ligne Montréal - Cadiac

Passages aux 30 minutes en  
heure de pointe en direction  
du centre-ville



250 0 250 m

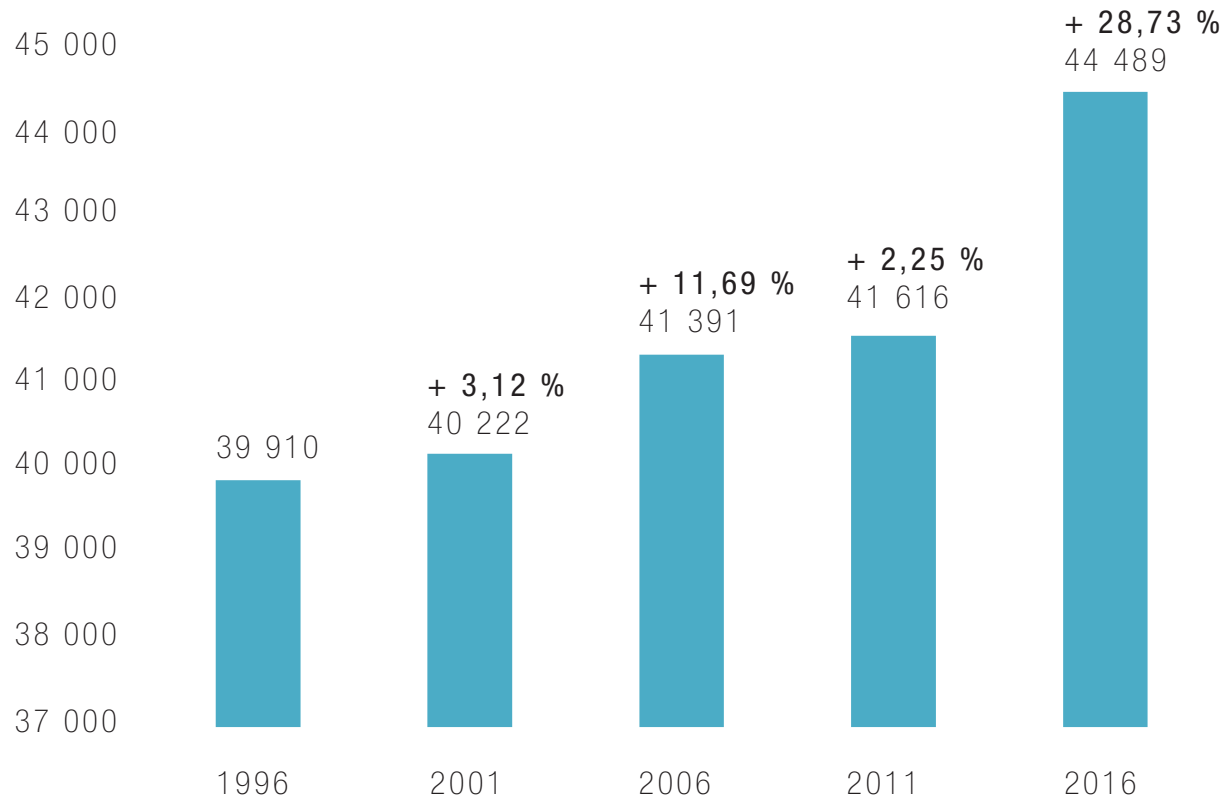


## DÉMOGRAPHIE **PORTRAIT DU QUARTIER**

### POPULATION TOTALE DE L'ARRONDISSEMENT LACHINE

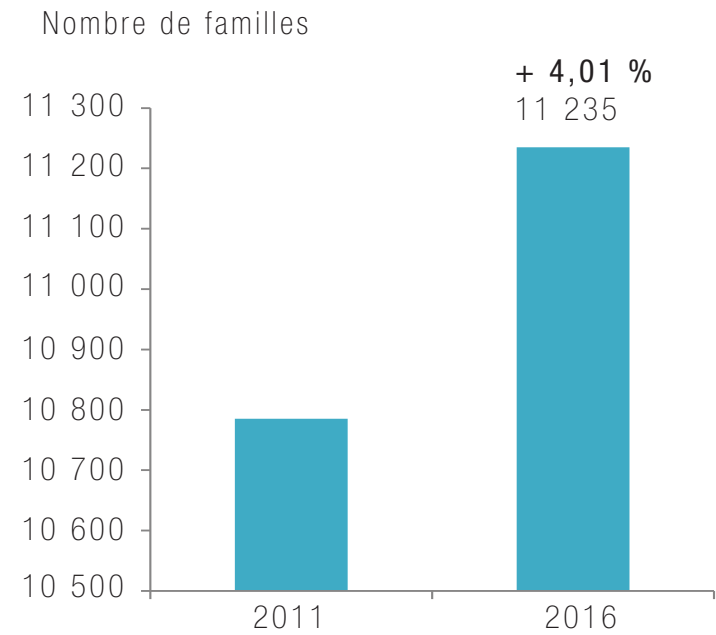
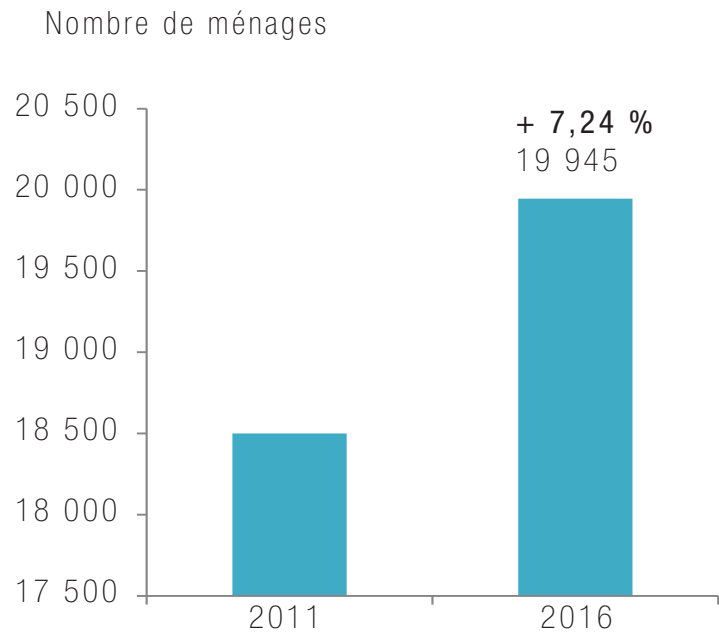
POPULATION EN HAUSSE DEPUIS LES  
20 DERNIÈRES ANNÉES

2 873 NOUVEAUX LACHINOIS  
DEPUIS 5 ANS

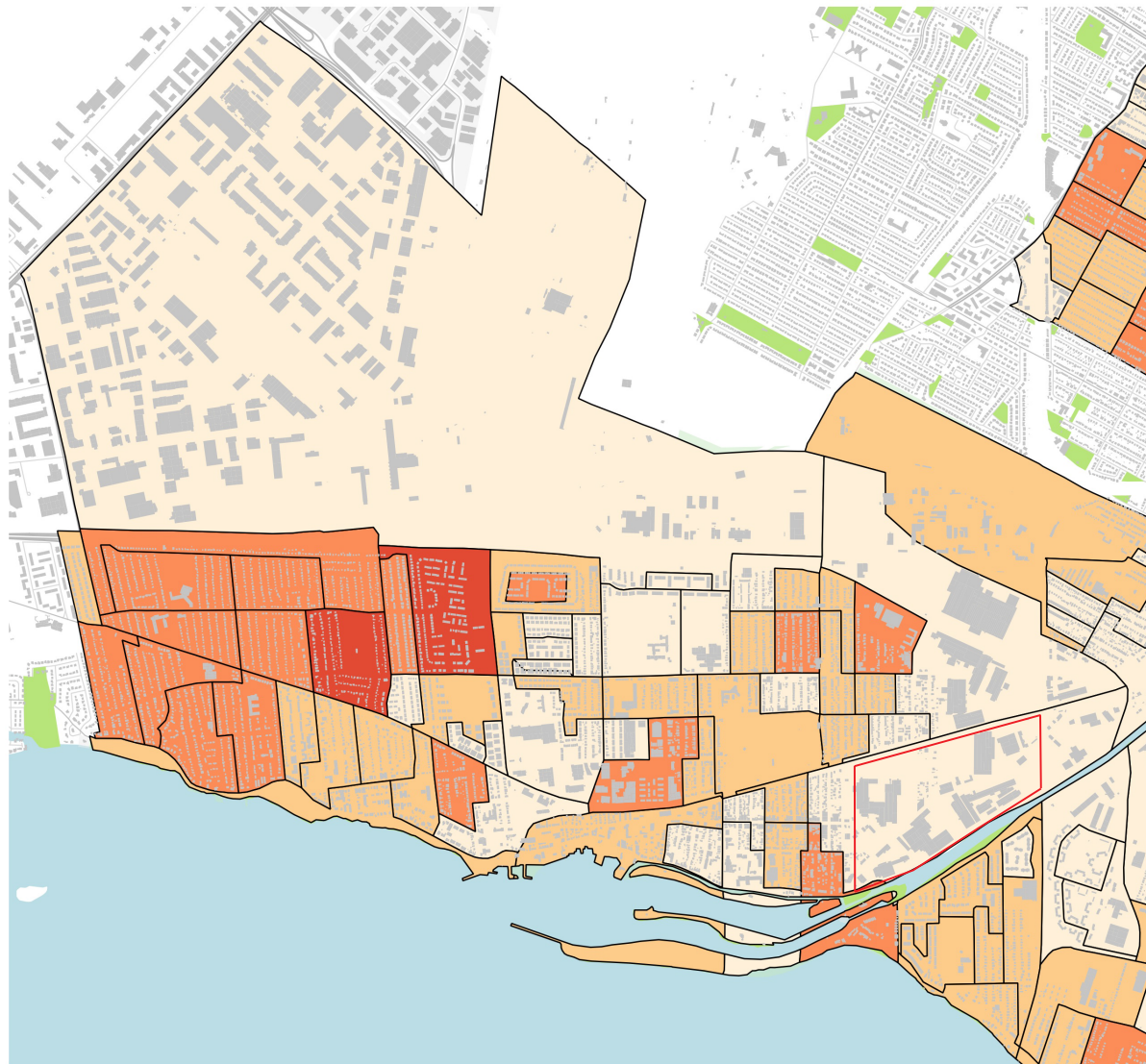


DÉMOGRAPHIE **PORTRAIT DU QUARTIER**

NOMBRE DE FAMILLES ET DE MÉNAGES DANS L'ARRONDISSEMENT  
POUR 2011 ET 2016



## DÉMOGRAPHIE **PORTRAIT DU QUARTIER**

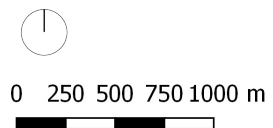


Proportion de propriétaire

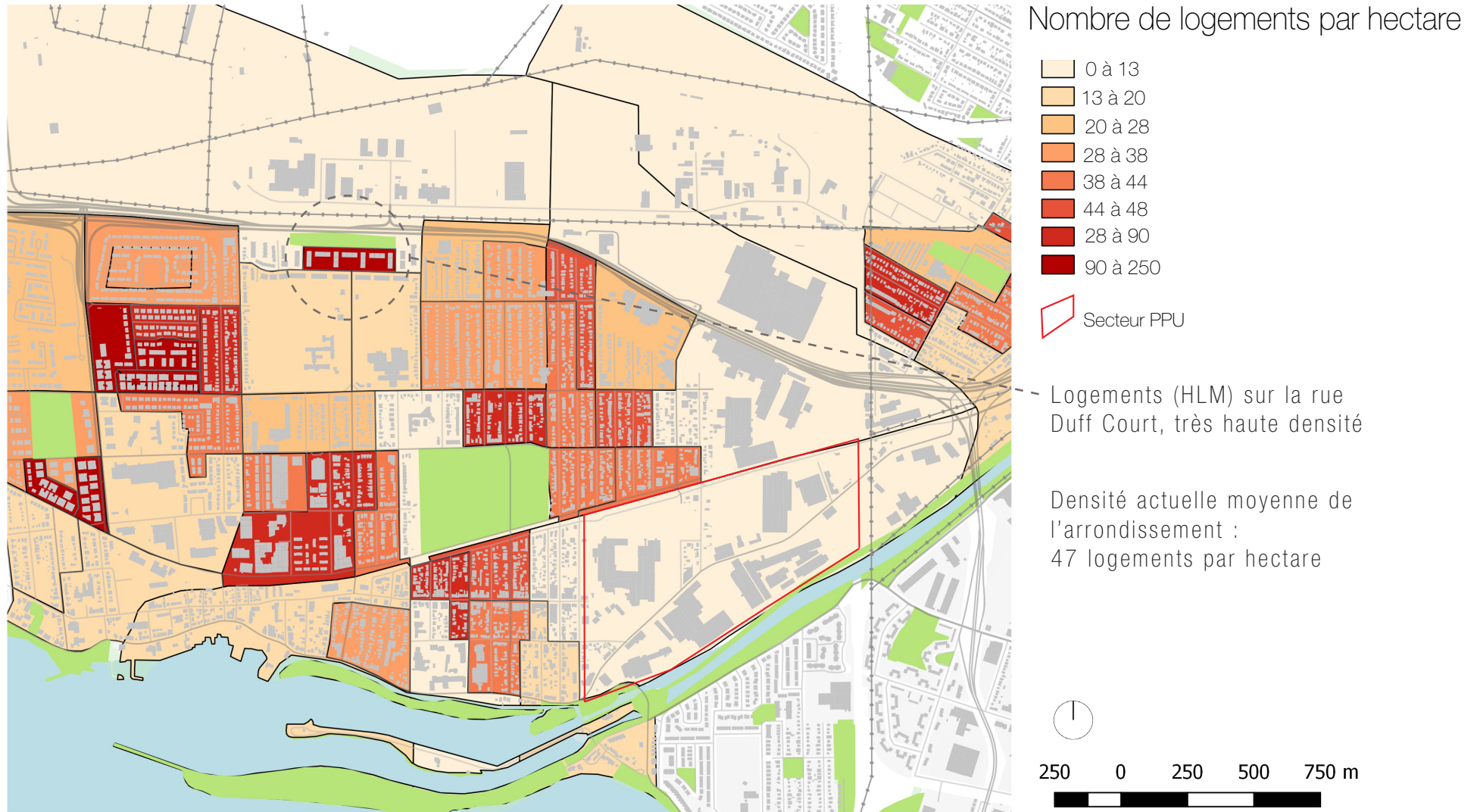
- 0 à 13 %
- 13 à 26 %
- 26 à 39 %
- 39 à 51 %
- 51 à 64 %

 Secteur PPU

Forte concentration de propriétaires dans l'ouest de l'arrondissement



## DENSITÉ **PORTRAIT DU QUARTIER**



## MAISON MÈRE DES SŒURS DE STE-ANNE **PORTRAIT DU QUARTIER**

La reconversion des bâtiments de la maison mère des Sœurs de Ste-Anne offre un total de 2 170 logements, dont 241 sont des logements communautaires.



**2 170 logements**

**241 logements communautaires**

**Une proportion de 11 %**

## GARE DU CANAL **PORTRAIT DU QUARTIER**



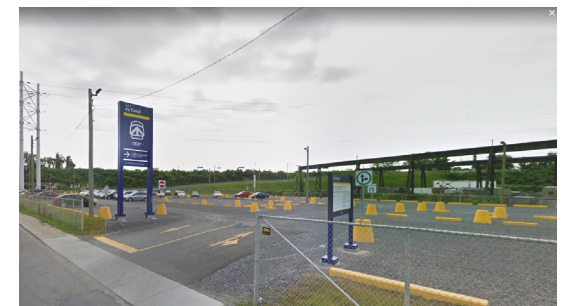
Ouverture en janvier 2017

Permet de rejoindre le centre-ville (gare Lucien-L'Allier) en 20 minutes

Offre 150 places de stationnement

Identifiée comme un **TOD** au PMAD

Objectif PMAD : 80 logements/hectare

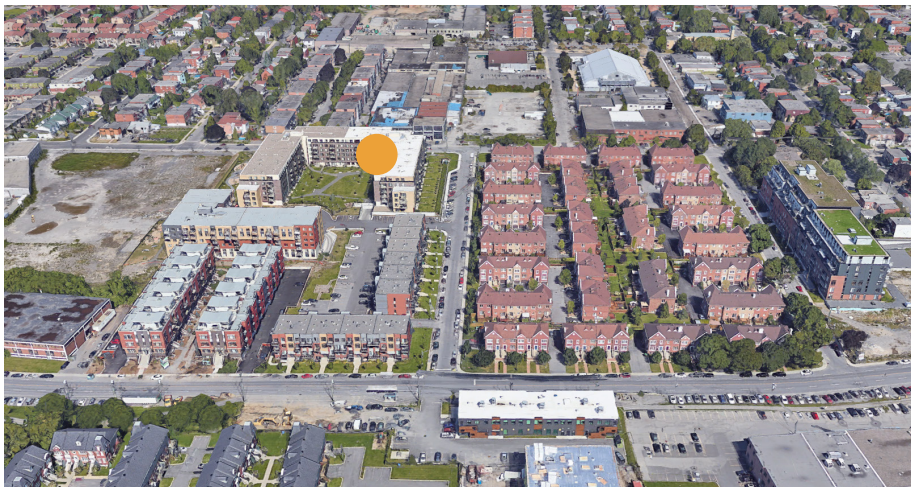
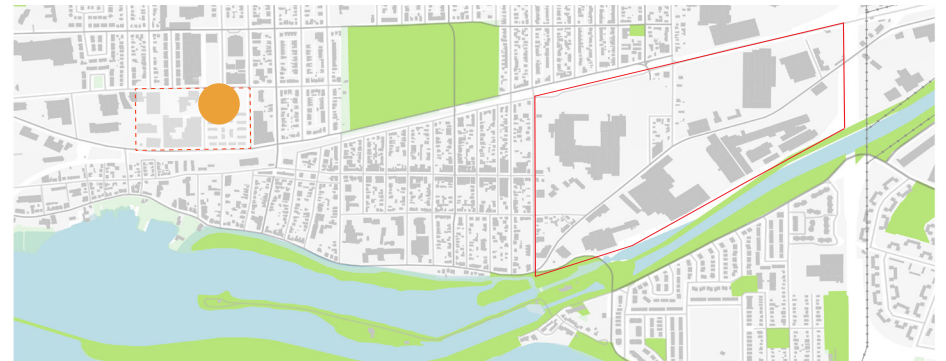




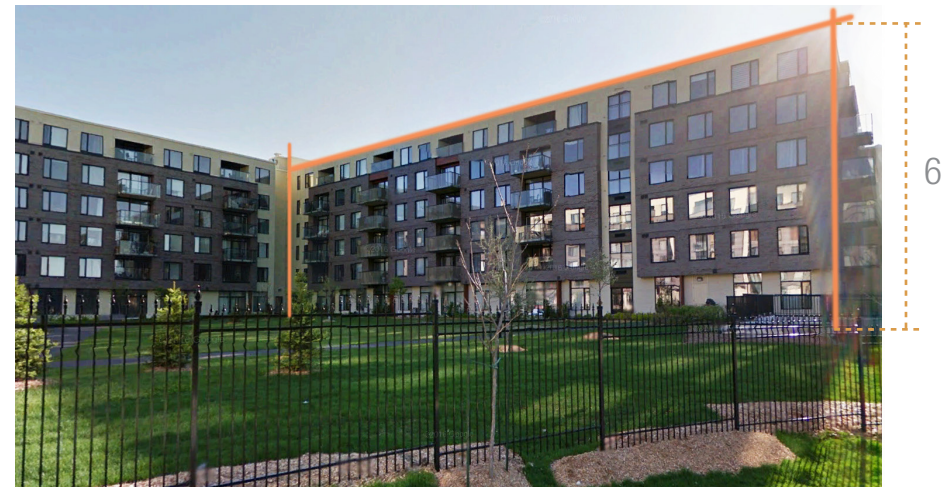
## DENSITÉ **PORTRAIT DU QUARTIER**

Nouveaux projets résidentiels dans l'arrondissement

Témoigne d'un désir de densification

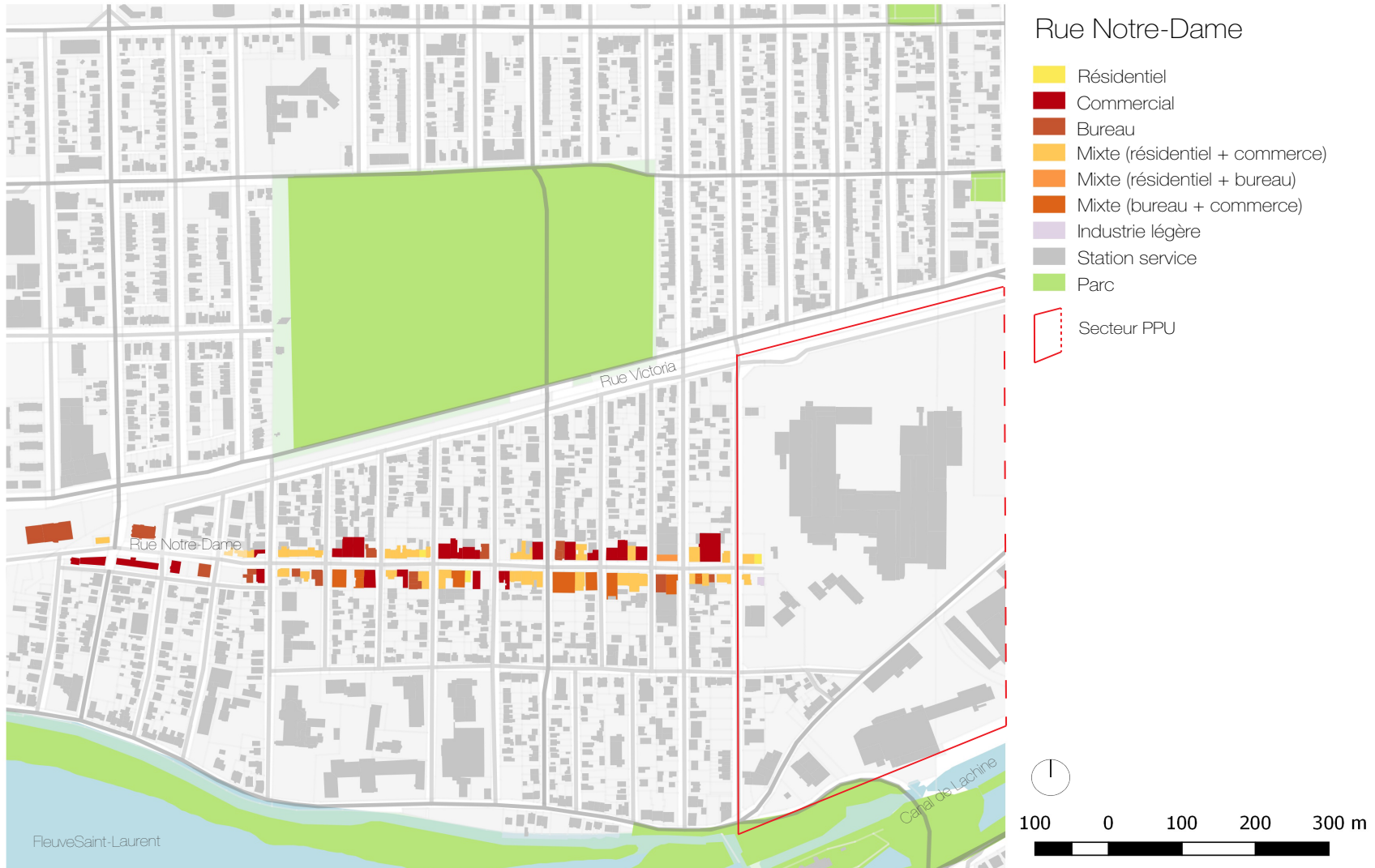


Secteur actuellement en construction faisant l'objet d'une densification équivalent à 50 à 90 logements par hectare



● Projet résidentiel de 6 étages construit en 2011

## OFFRE COMMERCIALE **PORTRAIT DU QUARTIER**



## OFFRE COMMERCIALE **PORTRAIT DU QUARTIER**



①

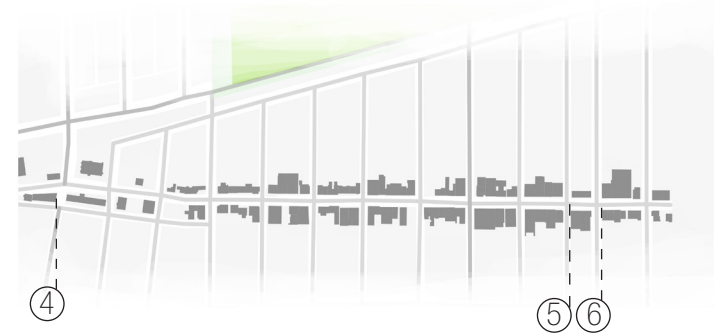


② MIXITÉ DES USAGES  
(REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX  
+  
2E ÉTAGE RÉSIDENTIEL)



③ VUE GÉNÉRALE

OFFRE COMMERCIALE **PORTRAIT DU QUARTIER**



④ SERVICES DE PROXIMITÉ  
(MARCHÉ PUBLIC)



⑤ BUREAUX



⑥ SERVICES DE PROXIMITÉ

## PRÉSENCE D'ORGANISMES COMMUNAUTAIRES **PORTRAIT DU QUARTIER**



## **PORTRAIT DES PROJETS EN COURS**

## Terrains à développer **PORTRAIT DES PROJETS EN COURS**



- ① Dominion Bridge  
+ Company (actuellement  
Cintube Ltée)  
**36 hectares  
+ 8 hectares**
- ③ Jenkins (démolie)  
**12 hectares**
- ④ StenFill (démolie)  
**16 hectares**
- ⑤ Allis-Chalmers  
(actuellement Del Metal)  
**14 hectares**
- ⑥ Maax Bath  
**8 hectares**
- ⑦ **3 hectares**
- ⑧ La Commission  
hydroélectrique  
du Québec  
**3 hectares**

## Terrains à développer **PORTRAIT DES PROJETS EN COURS**

Travaux entamés dans le secteur Lachine-Est



Image: TC MEDIA/Patrick Sicotte





## VILLANOVA **PORTRAIT DES PROJETS EN COURS**

Terrains sur lesquels le projet Villanova sera développé

Promoteur : Développement Lachine-Est

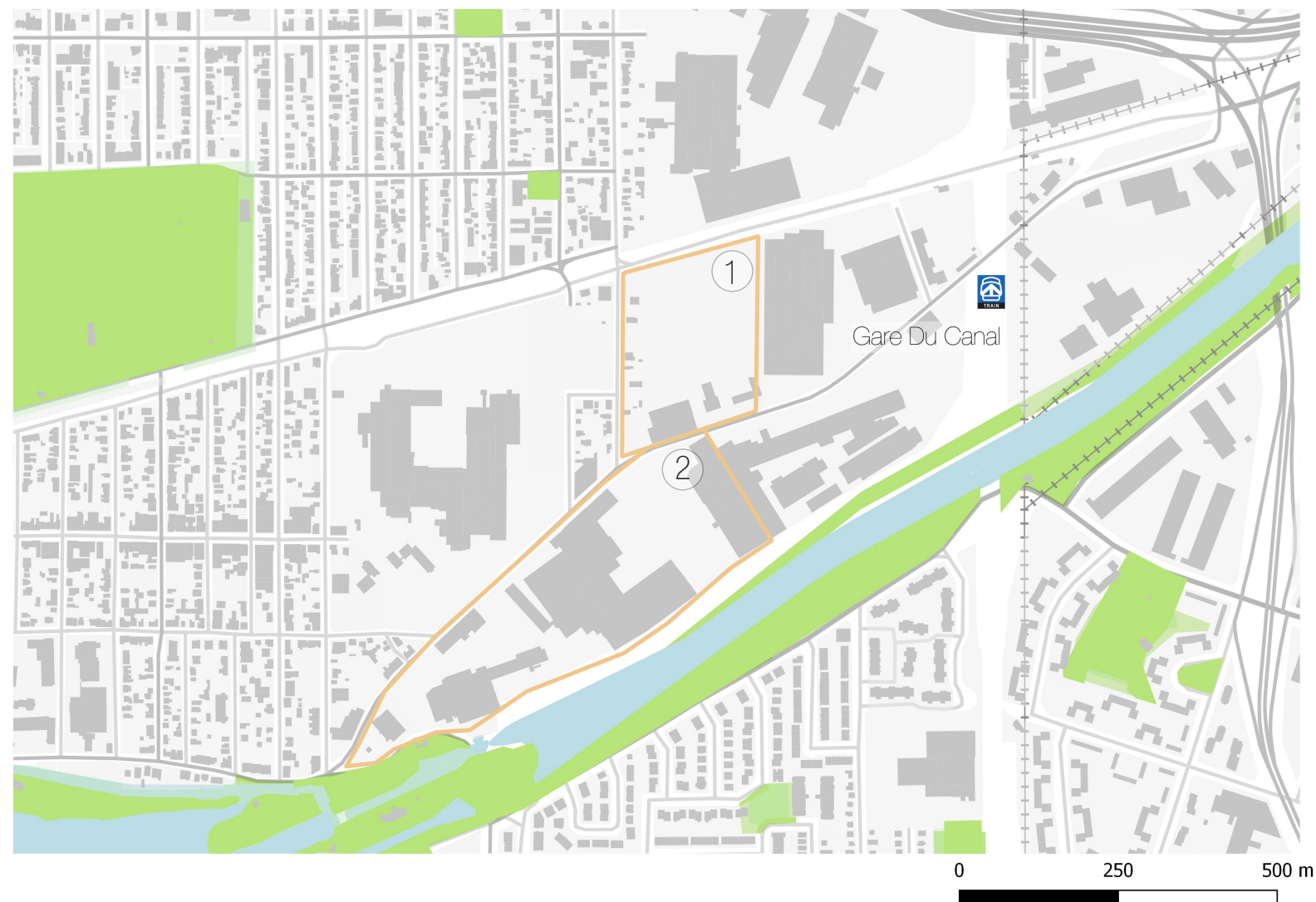
Le projet prévoit offrir au total 4000 unités d'habitation

**Phase 1 :**  
567 logements  
12 hectares  
47 log./ha

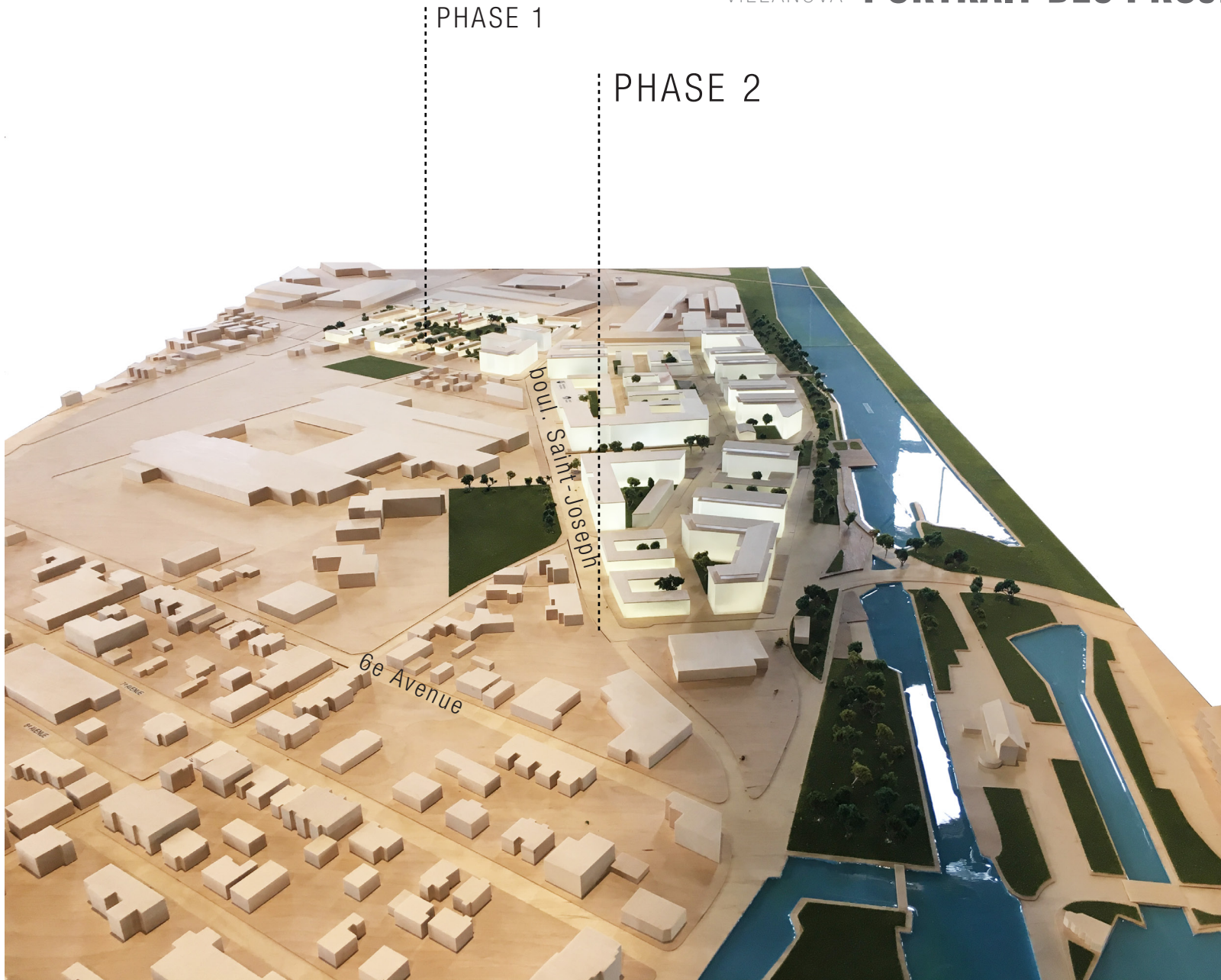
**Phase 2 :**  
22 hectares  
Condominiums, restaurants, boutiques, cafés et zones communes

**Phase 3 :**  
à venir

**Total :**  
34 hectares



VILLANOVA **PORTRAIT DES PROJETS EN COURS**



# VILLANOVA **PORTRAIT DES PROJETS EN COURS**



# **PORTRAIT DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE**

## LES MODES DE TENURE DES LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

### OMHM

Office municipal  
d'habitation de Montréal

### OBNL

Organisme à but non  
lucratif

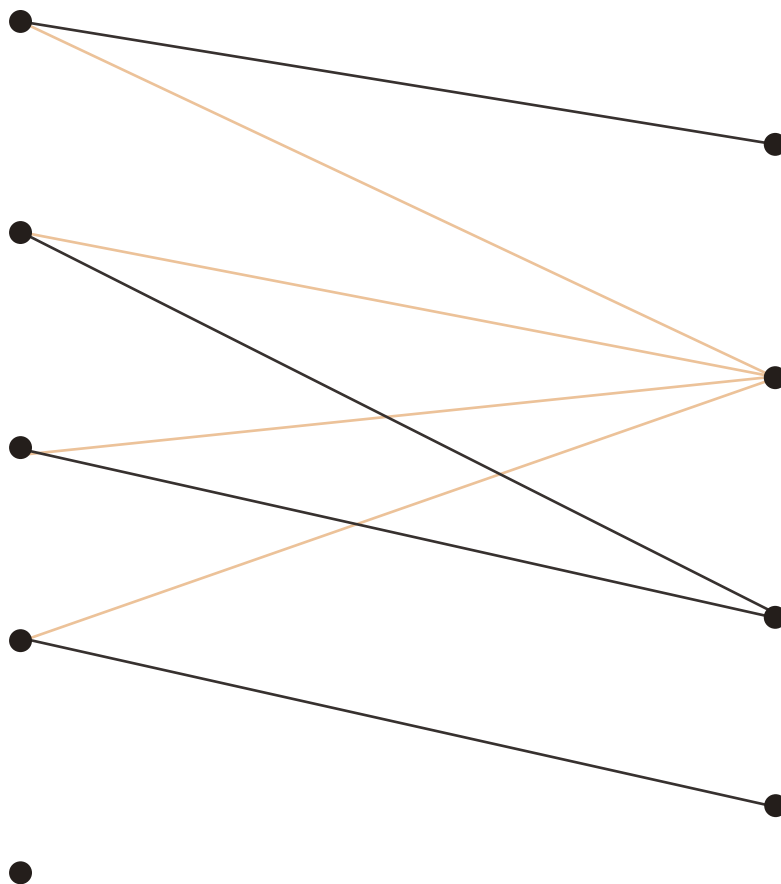
### COOP

Coopérative  
d'habitations

### SHDM

Société d'habitation et  
de développement de  
Montréal

### AUTRES



### HLM

Habitation à loyer  
modique

### PSL

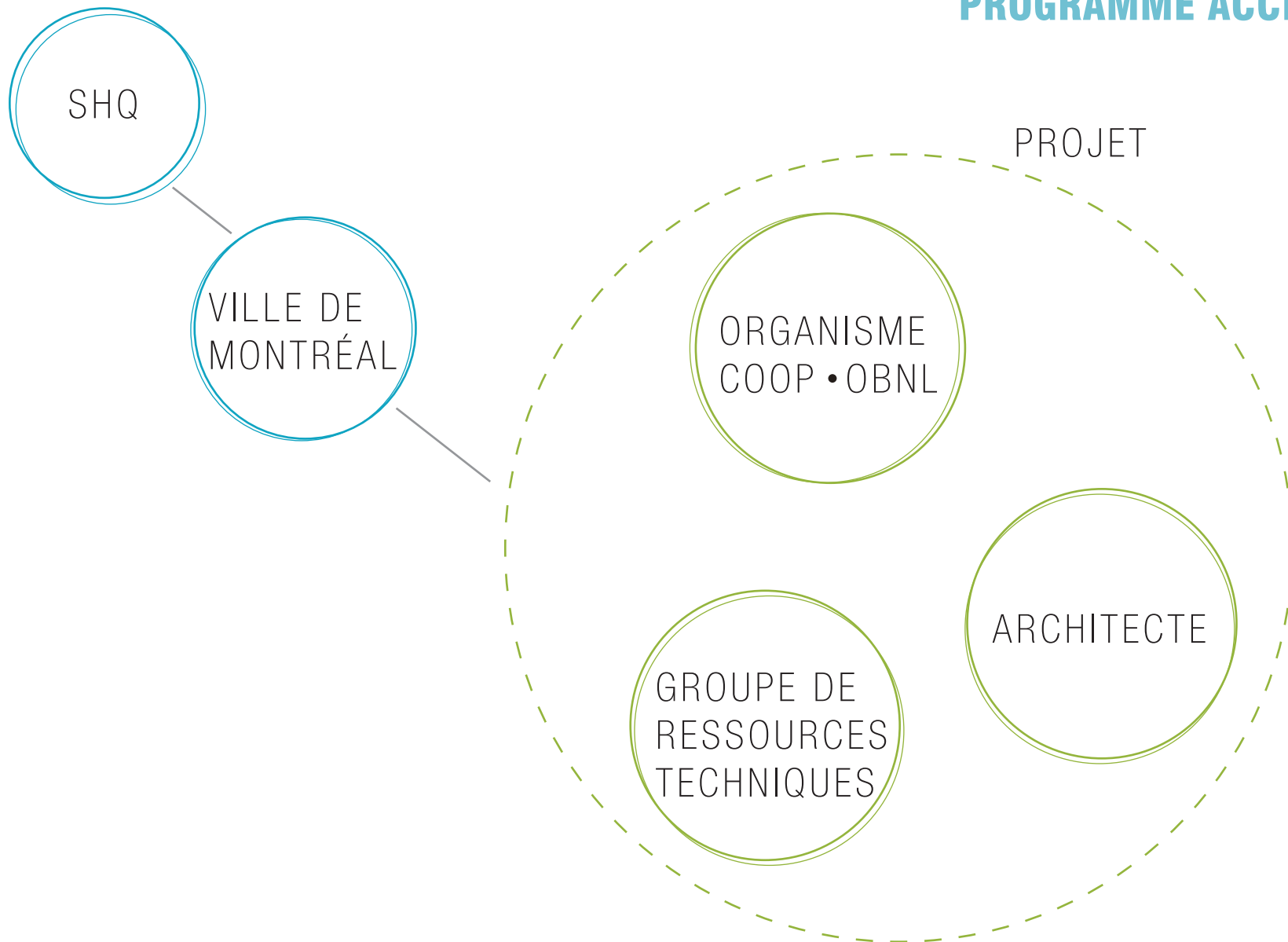
Programme de subven-  
tion au loyer

### ACL

Programme AccèsLogis

### AUTRES

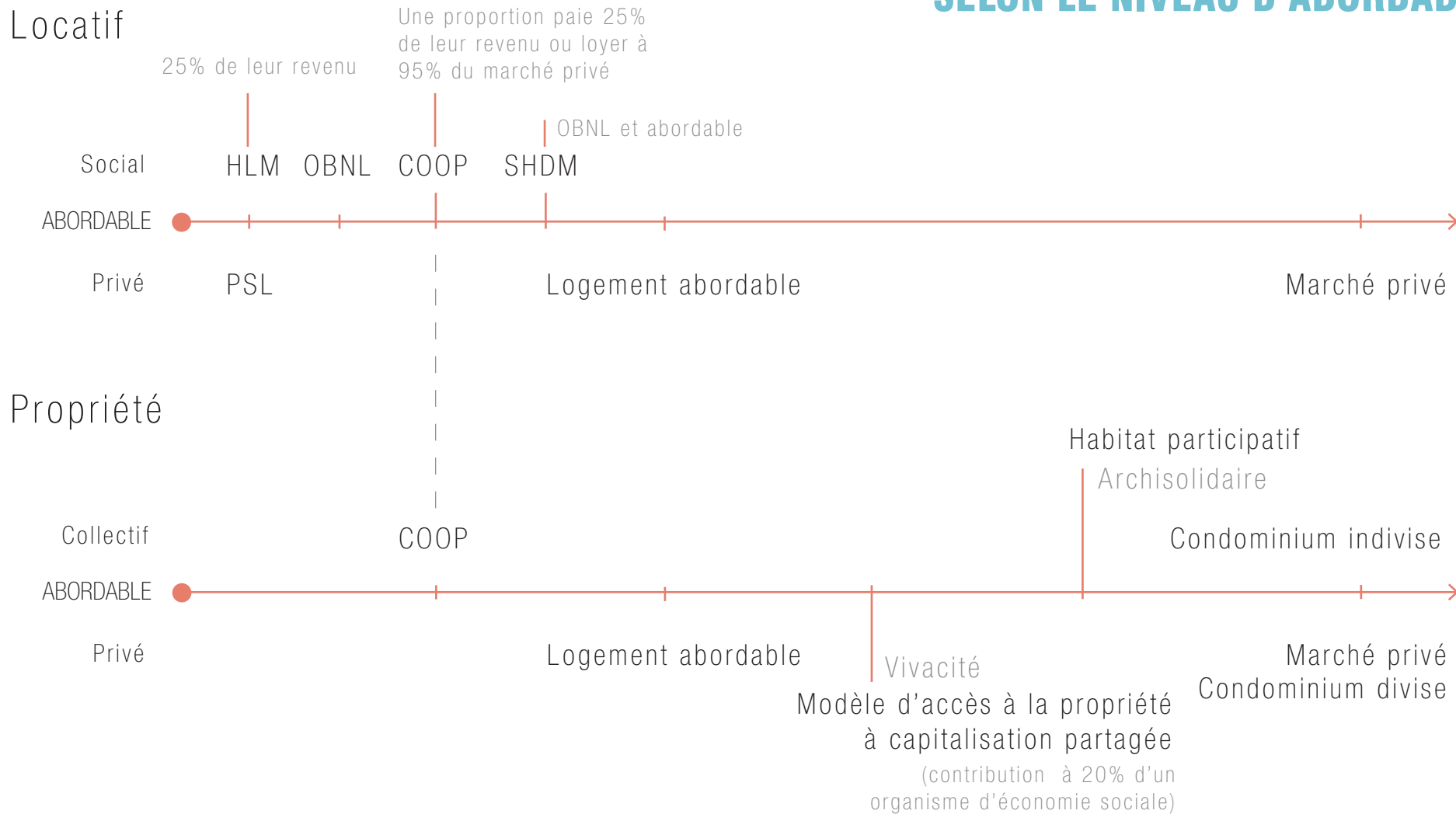
## PROGRAMME ACCÈS LOGIS



## STRATÉGIE D'INCLUSION

ACTUEL	HYPOTHÈSE POUR LA POLITIQUE
<b>15%</b> LOGEMENT SOCIAL	<b>20%</b> LOGEMENT SOCIAL
<b>15%</b> LOGEMENT ABORDABLE	<b>20%</b> LOGEMENT ABORDABLE
<b>0%</b> LOGEMENT FAMILLE	<b>20%</b> LOGEMENT FAMILLE

## RÉPARTITION DES TYPES DE LOGEMENTS ET PROGRAMMES SELON LE NIVEAU D'ABORDABILITÉ





## RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX À LACHINE



### Nombre de logements

- 6 à 12
- 12 à 30
- 30 à 50
- 50 à 100
- 100 et plus

### Type de logements

- COOP
- HLM
- OBNL
- OMHM

▭ Secteur PPU

Fortes concentrations autour de la 32e Avenue et le long de la rue Duff Court



Répartition des logements sociaux et communautaires selon le mode de tenure pour la Ville de Montréal et l'arrondissement

	Arrondissement de Lachine	Ville de Montréal
HLM	725	21 287
OMHM	206	1 941
SHDM	280	4 729
OBNL	309	17 345
COOP	338	13 912
PSL	Données non disponibles	4 997
<b>Total</b>	<b>1 858</b>	<b>59 214</b>
<b>Nombre total de logements</b>	<b>17 673</b>	<b>779 805</b>
	10,51%	7,59%

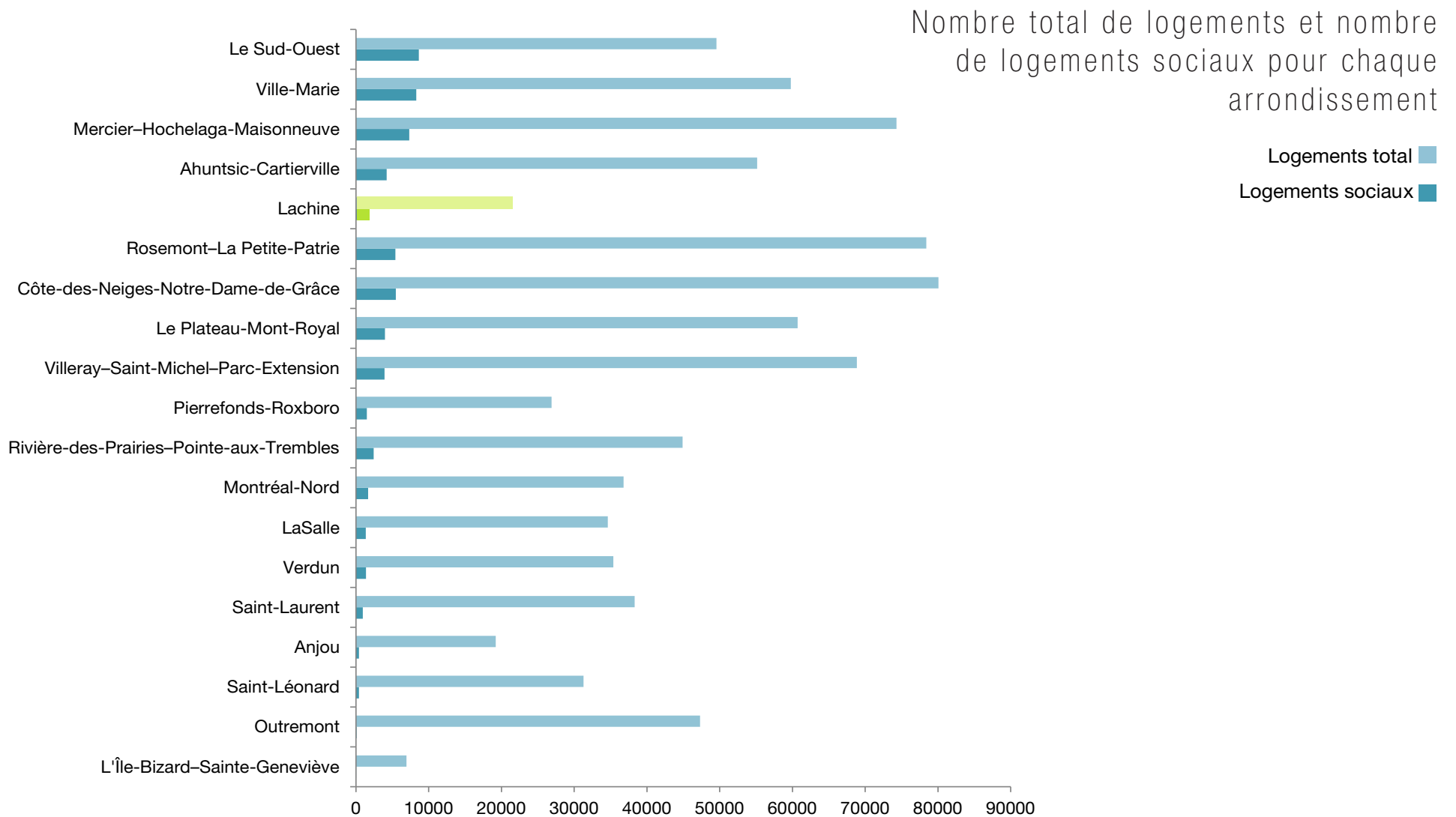
## Logements sociaux et communautaires dans l'arrondissement Lachine



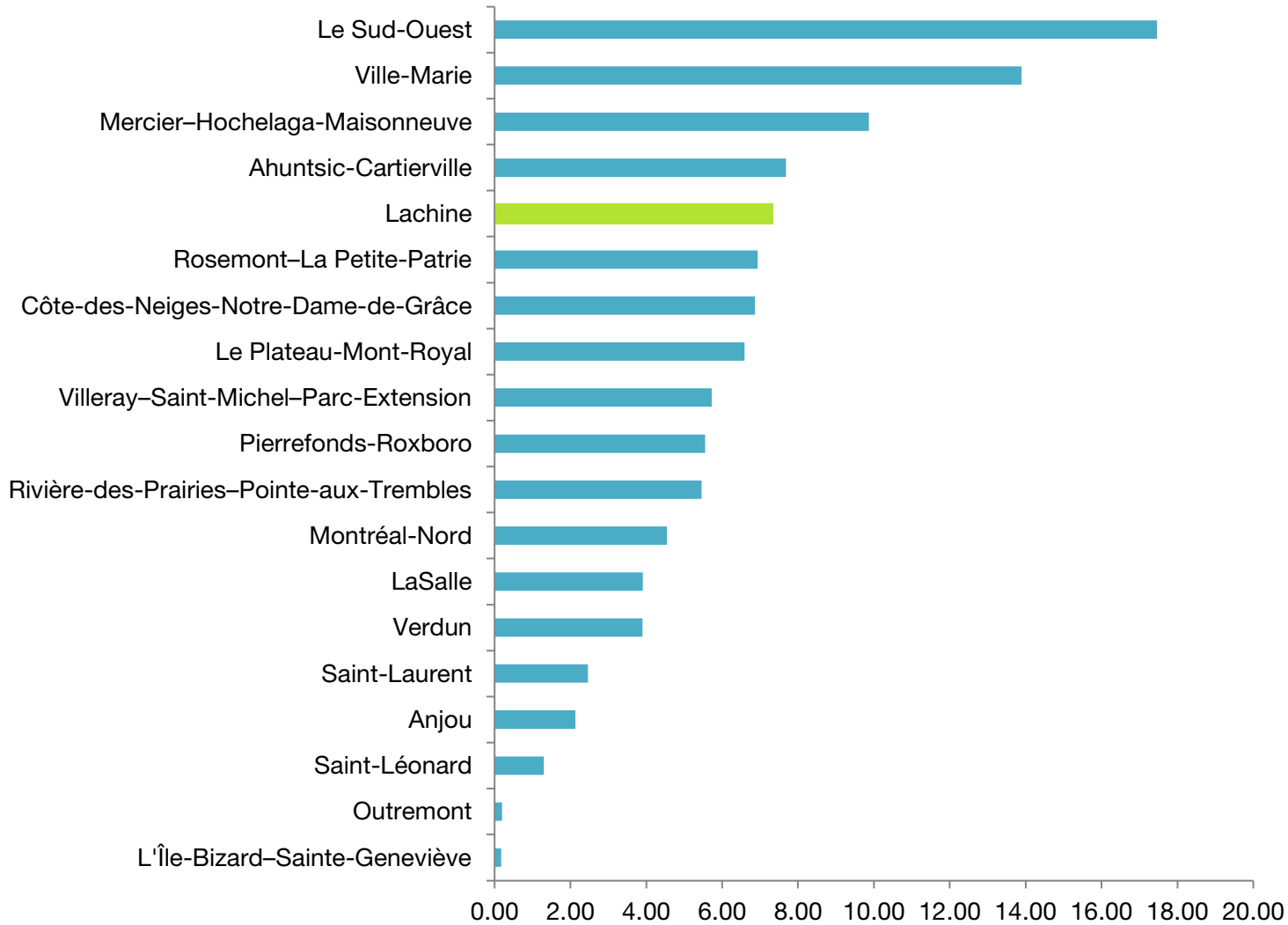
Logements gérés par l'organisme « Logements communautaires LaSalle » près de la 32e avenue



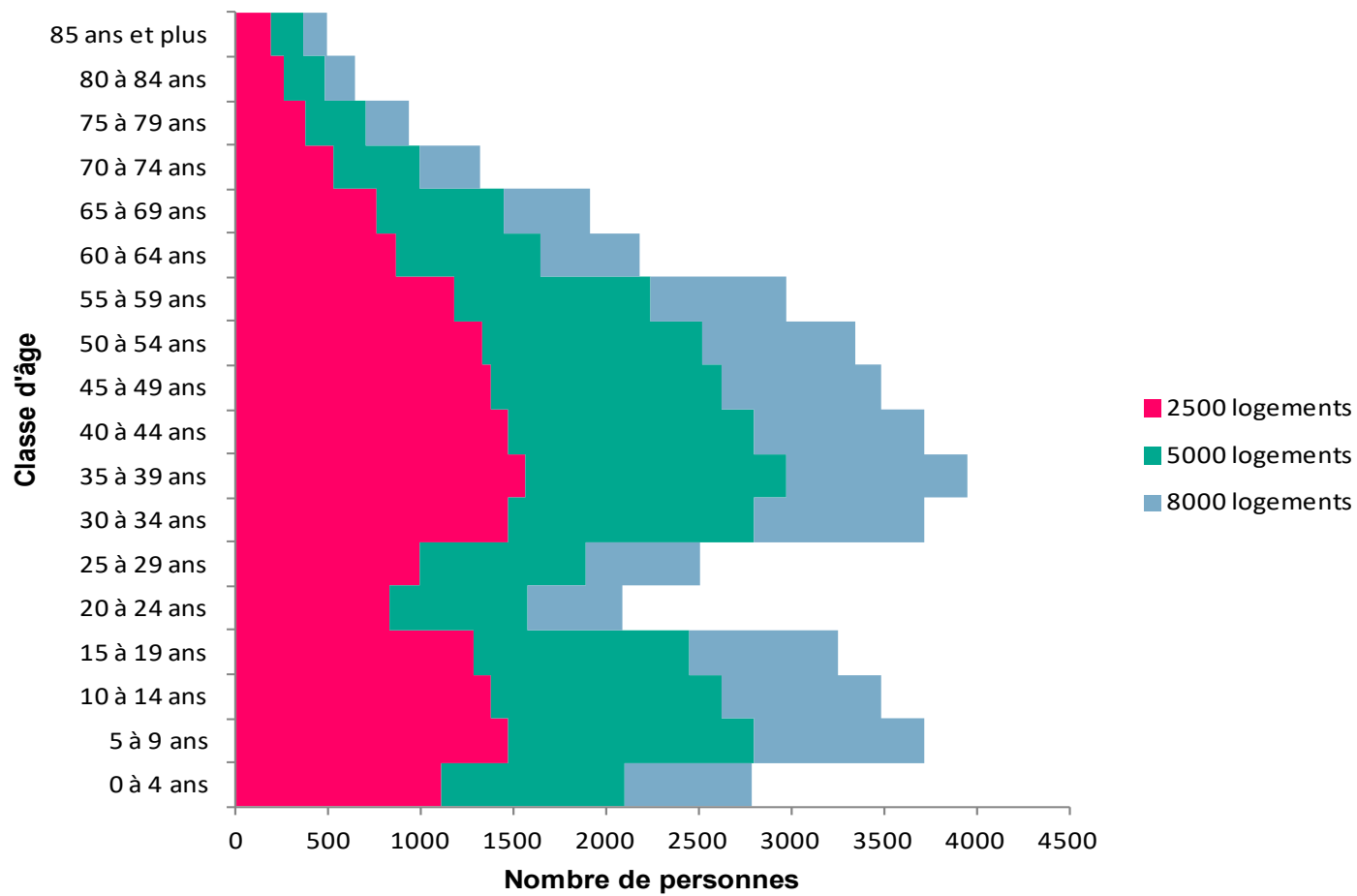
Habitations à loyer modique sur la rue Duff Court



### Proportion de logements sociaux par rapport au nombre total de logements par arrondissement



## Nombre de personnes selon le nombre de logements construits



## COMPARATIF - SHOP ANGUS

2 500 habitations, dont 60 % de logements sont au prix du marché et 40 % sont en coopérative, sans but lucratif et publics. Ils ont été construits entre 1984 et 1993.

	<b>Type</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Pourcentage du total</b>
Logements sociaux	Pour personnes âgées	201	8
	Pour familles	98	4
	Sans but lucratif	192	8
	En coopérative	552	20
	En coopérative à capitalisation	-	-
<b>Total — Logements sociaux</b>		<b>1 043</b>	<b>40</b>
Logements du marché	Log. en copropriété	1 006	38
	Maisons individuelles	185	7,5
	Logements locatifs	353	14,5
<b>Total — Logements du marché</b>		<b>1 544</b>	<b>60</b>
<b>Total</b>		<b>2 587</b>	

## **QUELQUES EXEMPLES**



LES CLAIRIÈRES DU MAINBOURG **QUELQUES EXEMPLES**

175 unités de logement social réparties sur sept bâtiments de coopératives et un centre pour personnes âgées

COOP + OBNL



## HABITATIONS JEAN-TALON **QUELQUES EXEMPLES**

Habitations à loyer modique



## HABITATIONS SAINTE-GERMAINE-COUSIN **QUELQUES EXEMPLES**

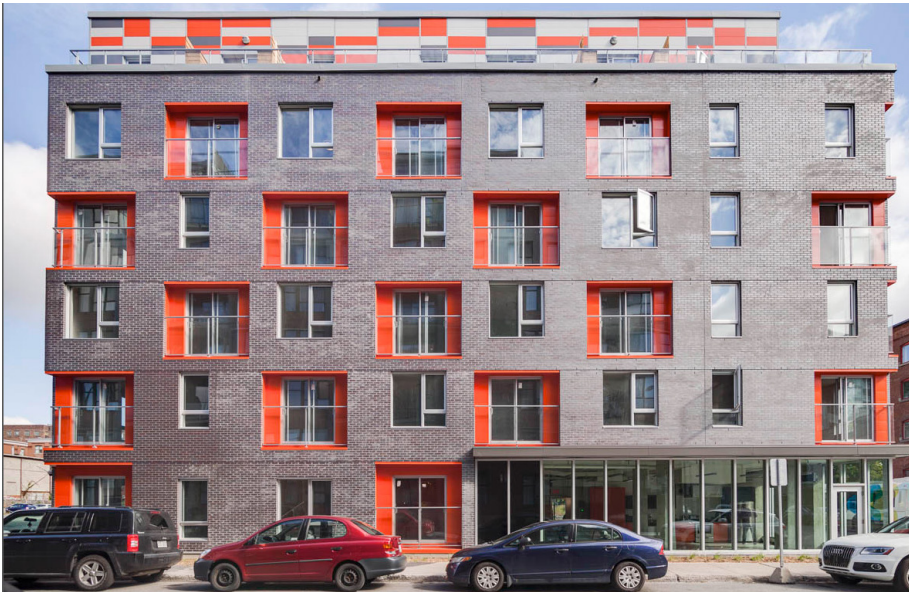
126 unités PAPA, 48 chambres RI,  
salle à manger commune, bureaux

OBNL



## HABITATIONS COMMUNAUTAIRES PORTAGE II **QUELQUES EXEMPLES**

30 logements et espaces communautaires pour un  
organisme de réadaptation en toxicomanie



## L'AVENUE **QUELQUES EXEMPLES**

27 unités de logement  
abordable permanentes  
pour des jeunes en situation  
d'itinérance ou à risque  
de l'être.

OBNL



## CHUNG HUA II **QUELQUES EXEMPLES**

COOP

16 unités de logement communautaires



LE RUBIC **QUELQUES EXEMPLES**

Logement privé locatif



## **ENJEUX À RETENIR**



### Mixité sociale

- \_ Logement social, abordable, collectif, privé, etc.
- \_ Distribution et localisation sur le territoire

### Consolidation des quartiers voisins

### Quartier pour les familles?

### Accès aux services

- \_ Commerces de proximité, écoles, transport collectif
- \_ Artère commerciale structurante

### Développement économique

- \_ Zone d'emplois locaux

### Préoccupations patrimoniales

# **COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT DES GRANDS PROJETS DU CENTRE-SUD**

Le comité a été créé suite à la démarche de planification stratégique de la Table de développement social Centre-Sud. Il se veut une réponse au changement souhaité que le quartier soit planifié et adapté selon la diversité des besoins de la population. Le sud-est de l'arrondissement de Ville-Marie vivra au cours des prochaines années des transformations majeures et un redéveloppement qui, nous souhaitons soit inclusif et positif pour la population existante.

La mise en place du comité est une avenue que la CDC Centre-Sud et son partenaire Rayside Labossière ont décidé d'explorer pour ouvrir un dialogue avec les acteurs de développement publics et privés qui agissent sur le territoire. Durant ce processus d'échange avec les promoteurs, la CDC Centre-Sud entretiendra des liens étroits avec les représentants de la Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Service aux Entreprises (DAUSE) pour assurer une saine circulation de l'information et éviter le dédoublement. De plus, des représentant.e.s de la DAUSE participeront à titre d'observateur.trice.s aux rencontres de comité.

Concrètement, le comité réunit une trentaine d'acteur.trice.s de la société civile, issu.e.s de divers horizons tels l'habitation, l'environnement, l'employabilité, le développement économique, les communautés LGBTQ+, la santé, etc. Les rencontres seront l'occasion d'ouvrir des dialogues constructifs sur des sujets qui font consensus avec les promoteurs et qui prendront en compte la réglementation existante.

Le comité se veut un lieu d'échange qui permettra au promoteur d'être en contact avec des acteurs ayant une connaissance fine du quartier, de ses forces et des besoins des populations diverses qui le compose. Nous souhaitons pouvoir discuter lors de ces rencontres des projets en développement pour les bonifier afin que leur développement ait un effet positif sur la qualité de vie de la population et que le sud du quartier soit une réelle extension au quartier existant.

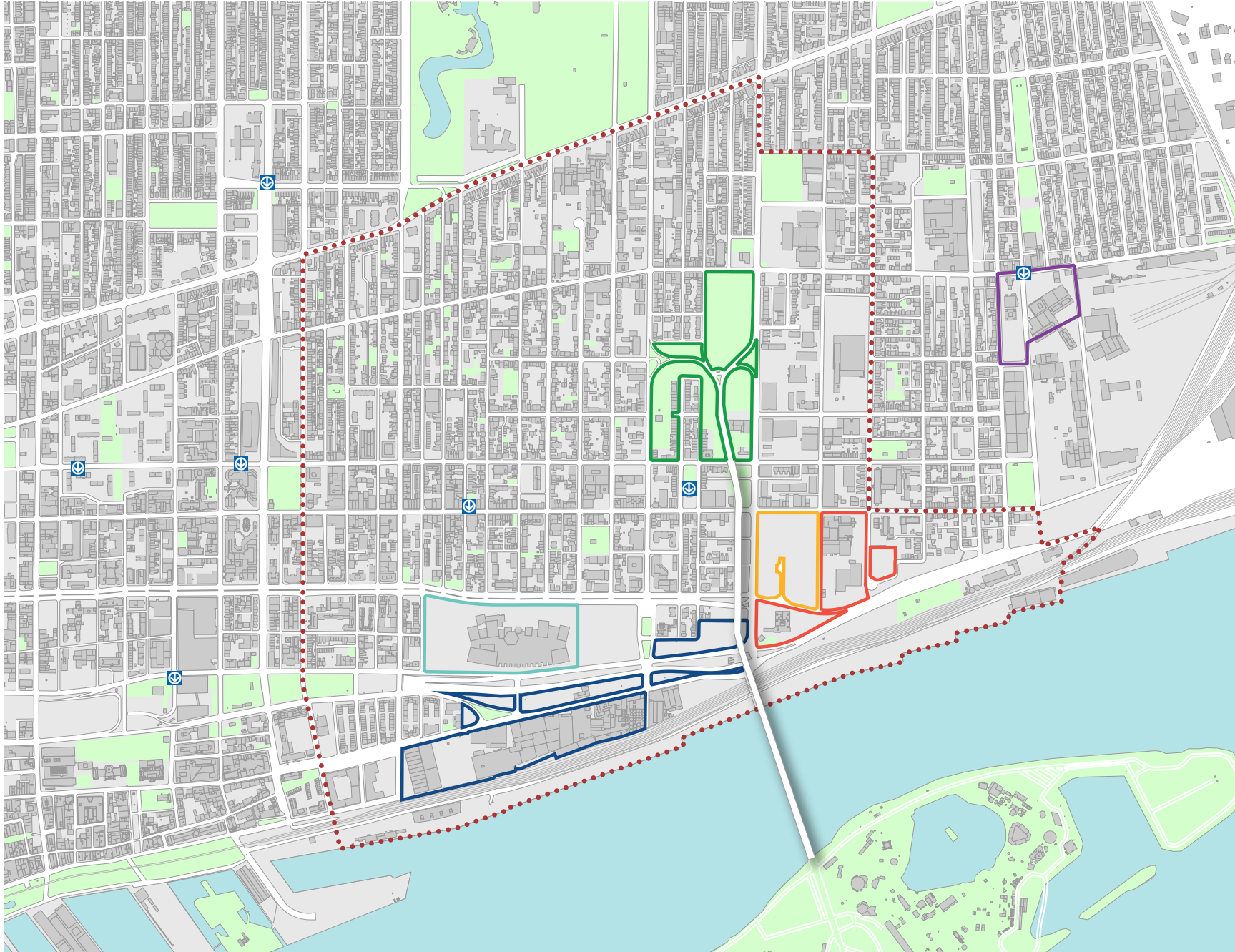
Finalement, pour la durée des consultations du PPU des Faubourgs, des représentant.e.s de l'Office de consultation publique de Montréal participeront aux rencontres du comité dans un rôle d'observation pour nourrir la démarche de consultation.

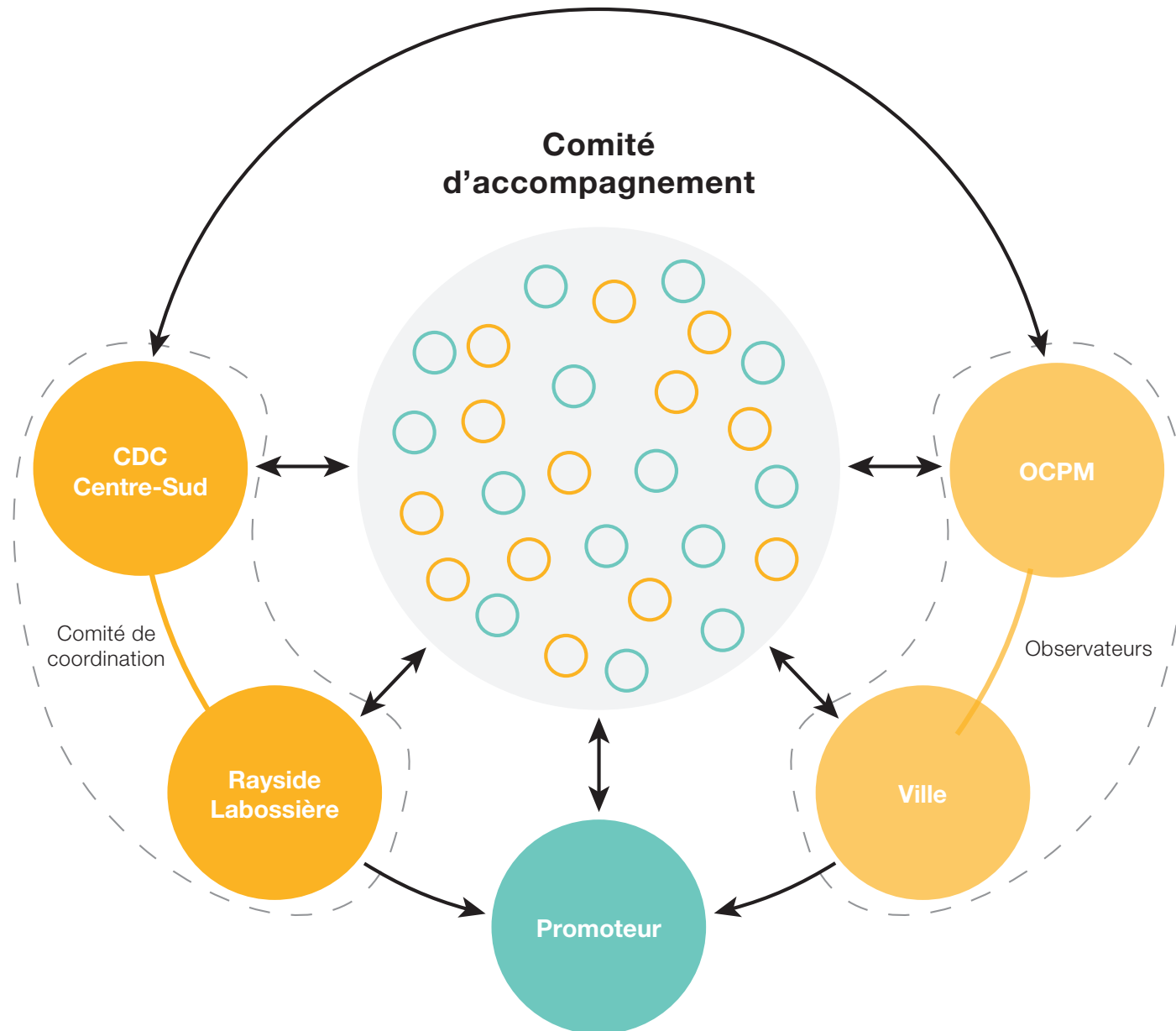
Pour plus d'informations:

Raphaëlle Rinfret-Pilon  
raphaelle@cdccentresud.org  
514 521-0467

Xavier Santerre  
xavier.santerre@rayside.qc.ca  
514-935-6684 #222

Kenny Harrouche  
kenny.harrouche@rayside.qc.ca  
514-935-6684 #217





## **PARTICIPANT.E.S AUX RENCONTRES DU COMITÉ**

---

Les participant.e.s peuvent varier selon le projet afin d'inclure la contribution d'acteurs locaux et de riverains.

### COORDINATION

- > Corporation de développement communautaire Centre-Sud
- > Rayside Labossière

### PARTICIPANT.E.S

- > Table du Faubourg St-Laurent
- > Centre St-Pierre

### LOGEMENT

- > Comité Logement Ville-Marie
- > Groupe CDH (GRT)
- > Atelier Habitation Montréal (GRT)
- > Interloge

### CULTURE ET PATRIMOINE

- > Voies Culturelles des Faubourgs
- > Héritage Montréal
- > Écomusée du fier monde
- > Culture Montréal

### ENVIRONNEMENT / AMÉNAGEMENT

- > Sentier Urbain
- > Société écocitoyenne de Montréal
- > Conseil régional de l'environnement de Montréal (CRE)
- > La Pépinière

### ÉCOLE / ACADÉMIQUE

- > Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier

### ÉLUS

### DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE / EMPLOYABILITÉ

- > PME Montréal
- > Société de développement commercial du Village
- > Chambre de commerce de l'est de Montréal
- > Société de développement social Ville-Marie
- > Groupe Info Travail
- > Chantier de l'économie sociale
- > Caisse d'économie solidaire Desjardins

### SANTÉ ET ITINÉRANCE

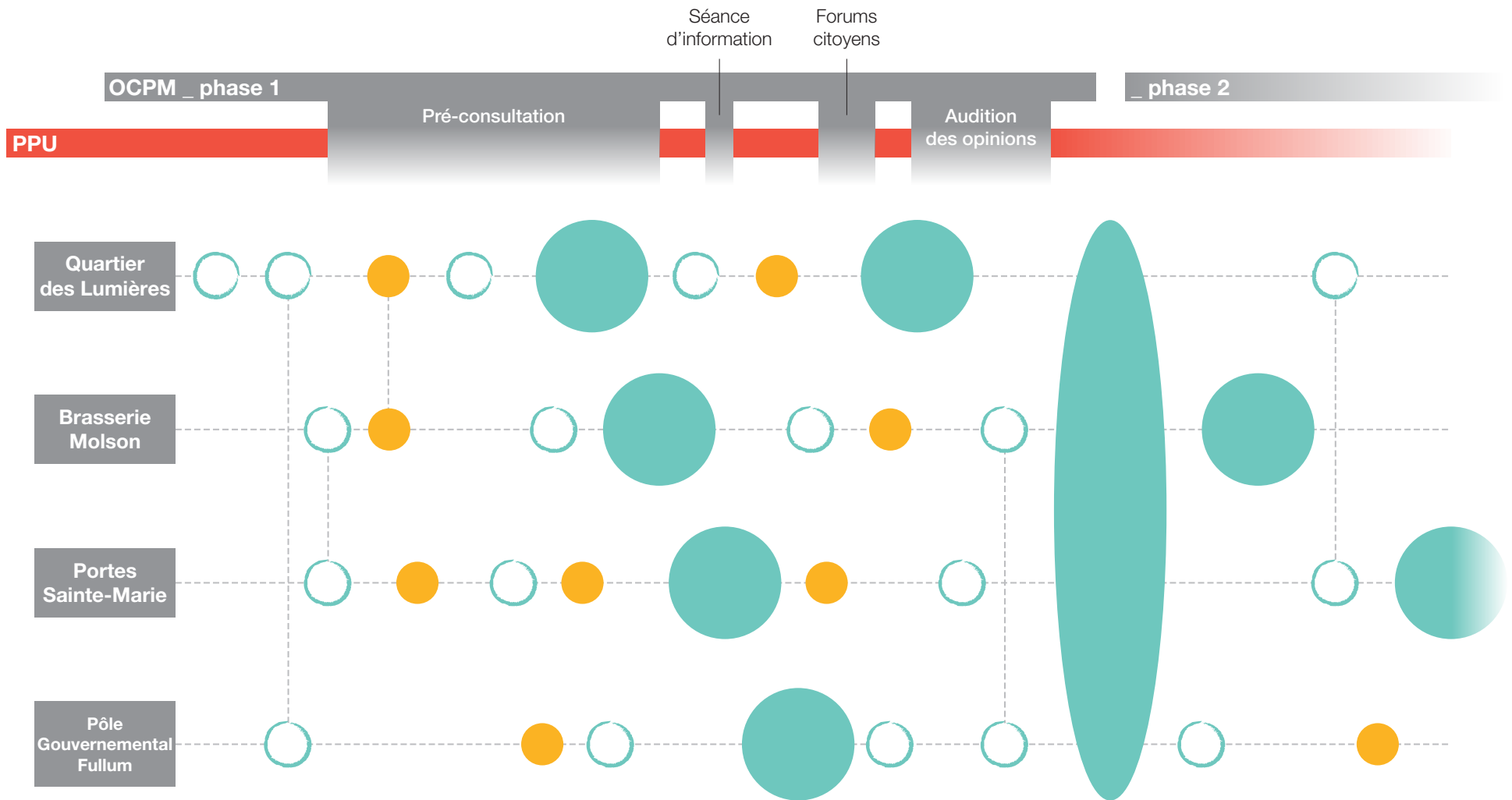
- > CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal
- > Association canadienne pour la santé mentale (ACSM)
- > Service de Police de la Ville de Montréal (SPVM)
- > Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM)
- > Le Centre culturel et communautaire Sainte-Brigide (CCCSB)
- > Groupe d'entraide à l'intention des personnes séropositives, itinérantes et toxicomanes (GEIPSI)

### GROUPE CITOYEN

- > Groupe d'intervention de Sainte-Marie
- > Les ami.e.s du Courant Sainte-Marie

### LGBTQ ET FEMMES

- > Conseil Québécois LGBT
- > Centre d'éducation et d'action des femmes



Phase 1: Élaboration d'une vision de développement \_ Été 2019

Phase 2: Retour sur la première version du PPU / Élaboration de la version finale \_ Hiver 2020

- Rencontre de coordination
- Grande rencontre du comité
- Rencontre sectorielle

## **CALENDRIER DES RENCONTRES DU COMITÉ**

---

### **SITE DE RADIO-CANADA / QUARTIER DES LUMIÈRES (GROUPE MACH)**

- > 13 novembre 2018                      Rencontre préliminaire de logistique et coordination
- > 19 décembre 2018                    Première rencontre sectorielle sur le logement
- > 28 janvier 2019                        Grande rencontre d'accompagnement
- > 27 février 2019                        Seconde rencontre sectorielle sur le logement

### **SITE DE LA BRASSERIE MOLSON (MOLSON / GROUPE SÉLECTION)**

- > À déterminer

### **PORTES STE-MARIE / QUAIS DE LORIMIER (SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT BERTONE / GROUPE PRÉVEL)**

- > 25 février 2019                        Rencontre préliminaire de logistique et coordination
- > 1er mai 2019                            Grande rencontre d'accompagnement

### **PÔLE GOUVERNEMENTAL FULLUM (SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES)**

- > À déterminer





**RAYSIDE | LABOSSIÈRE**  
Architecture   Design   Urbanisme