



Plan d'urbanisme de Montréal

PARTIE II

L'ARRONDISSEMENT DE LACHINE

Arrondissement de Lachine
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises



20 décembre 2004

LETTRE DU MAIRE D'ARRONDISSEMENT

Texte à venir.

PORTRAIT DE LACHINE



Le territoire

L'arrondissement de Lachine est situé dans la partie sud-ouest de l'île de Montréal. Il est bordé par les arrondissements de Côte-Saint-Luc – Hampstead – Montréal-Ouest, de Saint-Laurent et de Sud-Ouest au nord, par le lac Saint-Louis au sud, par l'arrondissement de LaSalle à l'est ainsi que par l'arrondissement de Dorval – L'Île-Dorval à l'ouest. Le territoire de l'arrondissement s'étend sur une superficie de 19,4 kilomètres carrés.

La population

Au recensement de 2001, la population s'établissait à 40 077 personnes, soit 2,2 % de la population de la Ville de Montréal. La densité d'occupation s'élevait à 2 066 habitants au kilomètre carré, ce qui est inférieur à la moyenne montréalaise.

2001	Arrondissement de Lachine	Ville de Montréal
Population	40 077	1 812 723
0 à 14 ans	16,6%	16,0%
25 à 44 ans	30,8%	31,7%
65 ans et +	16,3%	15,3%
Ménages	18 285	805 820
Nombre de personnes par ménage	2,1	2,2
Revenu médian des ménages	36 301 \$	40 234 \$

Source : Statistique Canada, Recensement 2001.

La population demeure relativement stable depuis 1991. L'arrondissement est caractérisé par une population vieillissante : les personnes âgées de 65 ans et plus comptent pour 16 % de la population. Dans l'ensemble de la Ville de Montréal, cette proportion est de 15 %.

L'histoire

La paroisse de Lachine a été fondée en 1668, en amont des rapides du Sault-Saint-Louis. Sa localisation stratégique fait en sorte qu'elle devient rapidement un relais pour le commerce de la fourrure.

Au début du XIX^e siècle, la première industrie de Lachine s'implante en bordure du lac Saint-Louis. Un noyau urbain se forme à proximité. L'ouverture du canal de Lachine en 1825 et l'implantation d'une ligne de chemin de fer le long de la rue Victoria en 1847 provoquent un essor des activités commerciales et industrielles.

Les ouvriers s'installent alors à proximité des pôles d'emplois et la population augmente considérablement.

De nouvelles industries s'implantent sur le territoire suite à l'élargissement du canal de Lachine en 1875. Les activités industrielles deviennent alors prédominantes par rapport aux activités commerciales.

L'urbanisation se poursuit au cours du XX^e siècle. D'abord limitée au vieux Lachine, elle s'étend au secteur situé au nord de la voie ferrée puis vers les limites est et ouest du territoire.

La fermeture du canal de Lachine en 1959 a provoqué le déclin des activités industrielles et par le fait même des activités commerciales. Suite à cette fermeture, l'arrondissement a vu sa population diminuer.

L'inauguration de la piste cyclable du canal de Lachine en 1977 permet le développement de la fonction récréotouristique, qui devient l'élément moteur de la revitalisation de Lachine. Depuis, les abords du canal de Lachine ont fait l'objet d'un certain redéveloppement à des fins résidentielles. En 2002, le canal est réouvert à la navigation.

Les milieux de vie

Dans l'ensemble, le parc de logements est principalement composé de résidences multifamiliales de moins de 5 étages (74 %), dont près de 12 % correspondent à des duplex. Les maisons unifamiliales isolées représentent 16 % des logements. Elles sont principalement localisées dans le secteur situé à l'ouest de la 32^e Avenue.

L'arrondissement de Lachine :

- une localisation stratégique en bordure de l'eau, à l'intersection des autoroutes 13 et 20 et à proximité des services ferroviaires;
- un développement commercial et industriel amorcé dès le début du XIX^e siècle;
- un pôle d'emplois dynamique à proximité de grands liens routiers et de l'aéroport;
- des milieux de vie diversifiés offrant une vaste gamme de logements;
- plusieurs bâtiments et sites patrimoniaux d'intérêt;
- une fenêtre sur le lac Saint-Louis et le site de nombreuses activités récréotouristiques tant culturelles que de plein air;
- d'importants potentiels de redéveloppement, de requalification et de redéploiement.

La moitié des logements du vieux Lachine et le tiers des logements du quartier Saint-Pierre ont été construits avant 1946.

2001	Arrondissement de Lachine	Ville de Montréal
Logements unifamiliaux	25,3%	21,2%
Logements multifamiliaux	74,7%	78,8%
▪ Appartement, duplex non attenant	11,6 %	2,7 %
▪ Appartement, 5 étages ou plus	3,5 %	12,7 %
▪ Appartement, moins de 5 étages	59,6 %	63,4 %
Logements possédés	38,1%	35,8%
Logements loués	61,9%	64,2%
Logements construits avant 1971	78,1%	69,6%

Source : Statistique Canada, Recensement 2001.

L'arrondissement dispose de peu de terrains vacants destinés à des fins résidentielles. Cependant, plusieurs secteurs industriels vétustes et enclavés possèdent un potentiel de redéveloppement à des fins résidentielles.

De nombreux équipements institutionnels et publics sont implantés sur le territoire de l'arrondissement : écoles, églises, salles communautaires, parcs, équipements sportifs, etc. Ils permettent de répondre adéquatement aux besoins de la population dans chacun des quartiers.

L'arrondissement bénéficie d'un milieu naturel de qualité caractérisé par le contact avec l'eau. Ainsi, l'arrondissement dispose de plus de 17 kilomètres de berges en bordure du canal de Lachine et du lac Saint-Louis. La plupart de celles-ci sont accessibles au public et aménagées en parcs et espaces verts.

Le secteur du vieux Lachine, ainsi que le boulevard Saint-Joseph qui constitue l'axe fondateur de l'arrondissement, présentent une valeur patrimoniale significative.

Les secteurs d'emplois

Les terrains voués à des activités industrielles occupent près de 40 % de la superficie totale de l'arrondissement. Ils sont

répartis dans le parc industriel Nord et dans les zones industrielles Est et Norman.

La zone industrielle Norman est située au nord de l'autoroute 20, entre le quartier Saint-Pierre et le triage Taschereau. Elle accueille principalement des activités industrielles extensives et des commerces lourds.

Le parc industriel Nord est situé au nord de l'autoroute 20, à l'ouest de l'autoroute 13. Plusieurs industries reliées à la fabrication et à la transformation de produits y sont implantées.

La zone industrielle Est occupe l'ensemble de la partie est du territoire située au sud de l'autoroute 20. On y retrouve principalement des activités industrielles lourdes ainsi que quelques commerces lourds. Elle est caractérisée par la présence de grandes entreprises qui occupent de très grandes superficies de terrain.

Dans la zone Est, plusieurs entreprises ont déménagé au cours des dernières années. Les locaux vacants représentent une part importante de la superficie de la zone. Certains terrains demeurent également sous-exploités et plusieurs sont contaminés.

Les activités commerciales sont concentrées aux Galeries Lachine et sur les trois artères commerciales de quartier suivantes : la rue Notre-Dame, la rue Provost et la rue Saint-Jacques.

Les grands réseaux et les infrastructures

L'autoroute 20 traverse le territoire de l'arrondissement dans un axe est-ouest et le scinde en deux. L'autoroute 13 traverse le secteur situé au nord de l'autoroute 20.

En plus de ces autoroutes, le réseau routier de l'arrondissement est composé de sept collectrices majeures dans l'axe est-ouest :

- rue Fairway;
- rue Norman;
- rue Provost;

- rue Saint-Antoine;
- rue Victoria;
- boulevard Saint-Joseph;
- boulevard Saint-Jacques.

Dans l'axe nord-sud, le réseau routier artériel comprend les trois collectrices suivantes :

- 1^{ère} Avenue;
- 32^e Avenue;
- 55^e Avenue.

Plusieurs voies ferrées du Canadien National et du Canadien Pacifique traversent le territoire de l'arrondissement. Le triage Taschereau occupe la partie de l'arrondissement située à l'est de l'autoroute 13 et au nord de l'autoroute 20.

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS PAN- MONTRÉALAISES

Le parti d'aménagement du Plan d'urbanisme de Montréal vise à répondre à sept grands défis :

- ‡ des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets;
- ‡ des réseaux de transport structurants, efficaces et bien intégrés au tissu urbain;
- ‡ un Centre prestigieux, convivial et habité;
- ‡ des secteurs d'emplois dynamiques, accessibles et diversifiés;
- ‡ un paysage urbain et une architecture de qualité;
- ‡ un patrimoine bâti, archéologique et naturel valorisé;
- ‡ un environnement sain.

Compte tenu des particularités propres à l'arrondissement de Lachine, les enjeux, objectifs et stratégies identifiés pour l'arrondissement dans la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal contribuent plus spécifiquement à l'atteinte de six de ces sept grands défis montréalais.

Des milieux de vie de qualité, diversifiés, attrayants et complets

Le plan d'urbanisme vise une amélioration de la qualité des milieux de vie existants. Deux secteurs prioritaires de revitalisation urbaine ont été identifiés : ils correspondent au quartier Saint-Pierre et au secteur situé à l'est de la 32^e Avenue.

Le redéveloppement à des fins résidentielles, ou mixtes, de sites sous-utilisés permettra également d'améliorer la qualité des milieux de vie.

De plus, cette orientation implique la consolidation et le soutien de la vitalité des principales composantes commerciales des milieux de vie.

Des réseaux de transport structurants, efficaces et bien intégrés au tissu urbain

Le Plan privilégie la consolidation et la mise en valeur du territoire en relation avec les réseaux de transport existants et projetés. Sur le territoire de l'arrondissement de Lachine, le Plan cible les interventions suivantes qui produiront un effet structurant sur la dynamique urbaine :

- ‡ au niveau du réseau routier :
 - le prolongement de la rue Victoria vers l'est et son raccordement au réseau supérieur;
- ‡ au niveau du transport collectif :
 - l'implantation d'un corridor de transport collectif reliant le Centre de Montréal à l'aéroport Pierre-Elliott-Trudeau de Montréal, traversant le territoire de l'arrondissement de Lachine;
 - la mise en place potentielle de deux corridors de transport collectif : à partir de la station de métro Angrignon vers les arrondissements de LaSalle et de Lachine et à partir du Vieux-Port vers l'arrondissement de Lachine en longeant le canal de Lachine;
- ‡ au niveau du réseau cyclable :
 - le raccordement potentiel du réseau cyclable de l'arrondissement de Lachine à la piste du boulevard de Maisonneuve et à la piste longeant le canal de Lachine;
 - le maintien du réseau cyclable de la Route Verte.

Le Plan vise à confirmer le rôle stratégique du transport des marchandises par la consolidation des infrastructures existantes. À Lachine, le maintien des activités ferroviaires est lié à cette orientation.

Des secteurs d'emplois dynamiques, accessibles et diversifiés

Le Plan vise la consolidation des secteurs d'emplois en favorisant l'accueil d'entreprises dynamiques et en améliorant les liens de transport. Dans l'arrondissement de Lachine, deux interventions sont privilégiées :

- ! le maintien de la vocation industrielle de la zone industrielle Norman;
- ! la consolidation du parc industriel Nord.

La régénération des grands sites sous-utilisés afin qu'ils accueillent de nouvelles activités économiques constitue une des orientations du Plan. Elle vise notamment la planification de la transformation des espaces désaffectés de la portion centre du secteur industriel ancien de Lachine (zone Est, à l'est de l'avenue George-V).

Un paysage urbain et une architecture de qualité

Le Plan entend mettre en valeur le caractère insulaire de la ville, qui est un élément identitaire de la forme urbaine montréalaise. À ce titre, le parcours riverain, constitué des rives du canal de Lachine et du lac Saint-Louis, fera l'objet d'une protection et d'une mise en valeur.

Le Plan prévoit également préserver et mettre en valeur la trame verte, soit les grands parcs de l'arrondissement incluant les abords du canal et du lac.

Par ailleurs, afin d'améliorer l'image des corridors routiers montréalais, le Plan privilégie une plus grande qualité des constructions et des interventions d'aménagement, notamment aux abords des autoroutes 15 et 20 sur le territoire de Lachine.

Un patrimoine bâti, archéologique et naturel valorisé

Le Plan entend assurer la conservation des éléments significatifs du patrimoine bâti et archéologique montréalais. Sur le territoire de l'arrondissement de Lachine, cette orientation vise la protection et la mise en valeur de plusieurs secteurs patrimoniaux significatifs.

Un environnement sain et de qualité

Le Plan souhaite assurer la pérennité des infrastructures liées à l'eau et mettre les rives en valeur, dont celles bordant le lac Saint-Louis à Lachine.

Afin d'assurer la sécurité et le bien-être des montréalais, le Plan favorise la limitation de l'impact des nuisances. À Lachine, cette orientation se traduira par la mise en place de mesures visant à atténuer le bruit et la poussière au sud de l'autoroute 20.

ENJEUX, OBJECTIFS ET STRATÉGIES

ENJEU 1

LA RÉNOVATION URBAINE DES SECTEURS ANCIENS

Au début du XIX^e siècle, des industries s'implantent en bordure du lac Saint-Louis à Lachine. Dès lors, un noyau urbain se forme. Il correspond aujourd'hui au vieux Lachine. Avec l'arrivée de nouvelles entreprises, de nouveaux secteurs résidentiels se développent et accueillent les ouvriers des usines situées à proximité. En 1959, la fermeture du canal de Lachine provoque le déclin de ces activités industrielles.

Aujourd'hui, la rénovation urbaine de ces secteurs anciens, principalement situés aux abords du canal de Lachine, constitue un enjeu prioritaire dans le cadre de la révision du Plan d'urbanisme.

Le Plan d'urbanisme propose de poursuivre la revitalisation et la mise en valeur du vieux Lachine. Il vise également l'amélioration des conditions de vie des résidents de ces secteurs anciens qui sont généralement moins favorisés. Certains secteurs industriels vétustes et enclavés pourraient également faire l'objet d'un redéveloppement à des fins résidentielles.

OBJECTIF 1.1

Poursuivre la revitalisation et la mise en valeur du vieux Lachine

Depuis plusieurs années, le vieux Lachine fait l'objet d'une revitalisation et d'une mise en valeur soutenues. Celles-ci sont entre autres associées au réaménagement des rives du canal de Lachine et du lac Saint-Louis.



Vieux-Lachine

En outre, le vieux Lachine est également assujéti aux prescriptions d'un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et ce, depuis 2002. Les limites du PIIA sont illustrées sur la carte « *Objectifs et stratégies* ».

Ce règlement énonce les objectifs généraux suivants, applicables à l'ensemble du secteur:

- ⋮ assurer la préservation et la mise en valeur de chacun des ensembles architecturaux et urbains en tant que paysages culturels d'intérêt patrimonial;
- ⋮ reconnaître l'importance du parcellaire, des modes d'implantation et d'occupation des emplacements, de la diversité des typologies architecturales et du cadre paysager en regard du façonnement de ce paysage culturel;
- ⋮ préserver les caractéristiques générales et les particularités du milieu physique, du paysage architectural et du cadre paysager de chacun des ensembles;
- ⋮ reconnaître la diversité, l'importance et l'intérêt respectifs des apports successifs et leur conférer le statut de composantes du cadre de référence général en regard des interventions projetées.

Le règlement de zonage de l'arrondissement contient également des dispositions particulières pour les constructions du vieux Lachine. Ces dispositions concernent la forme des toits, les ouvertures, les agrandissements, les galeries, perrons et vérandas, les équipements mécaniques ainsi que les cheminées.

Des dispositions réglementaires supplémentaires s'appliquent à la zone institutionnelle délimitée par la rue Saint-Louis, les 11^e et 15^e Avenues et le boulevard Saint-Joseph.

ACTIONS :

Suite à l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme (chapitre d'arrondissement), les diverses dispositions des règlements d'urbanisme, en ce qui concerne le secteur du vieux Lachine, seront réévaluées afin de s'assurer qu'elles répondent adéquatement aux orientations d'aménagement retenues pour le secteur.

OBJECTIF 1.2

Améliorer les conditions de vie des résidents des secteurs moins favorisés

Au recensement de 2001, les caractéristiques socio-économiques du secteur situé à l'est de la 32^e Avenue (secteur Est incluant le secteur Centre et le vieux Lachine) et du quartier Saint-Pierre permettent de conclure que ces secteurs accueillent les populations les plus défavorisées de l'arrondissement :

- † le revenu médian des ménages du secteur Est et du quartier Saint-Pierre s'élevait respectivement à 30 179 \$ et 30 148 \$, soit 6 000 \$ de moins que le revenu médian des ménages de l'ensemble de l'arrondissement, qui s'élevait à 36 300 \$;
- † les familles monoparentales comptaient pour 25,5 % et 25,0 % de l'ensemble des familles des secteurs Est et Saint-Pierre alors qu'elles représentaient 21,9 % des familles de l'arrondissement;
- † 38,5 % et 43 % des résidents âgés de 15 ans et plus du secteur Est et du quartier Saint-Pierre n'ont pas complété d'études secondaires avec succès alors que cette proportion était de 32,8 % dans l'ensemble de l'arrondissement;
- † 24,1 % et 26,2 % des ménages du secteur Est et du quartier Saint-Pierre consacraient plus de 30 % de leur revenu au logement. Ce taux était de seulement 21,3 % dans l'ensemble de l'arrondissement.

Dans ces deux secteurs, le parc de logements est composé à plus de 76 % de résidences construites avant 1970. Par conséquent, plus de 9 000 logements sont âgés de plus de 30 ans. Dans le quartier Saint-Pierre, plus de 34 % des logements ont été construits avant 1946. Cette proportion s'élève à 25 % dans le secteur Est.

Le secteur à l'est de la 32^e Avenue et le quartier Saint-Pierre sont principalement composés de résidences multifamiliales. Plus de 83 % des logements situés dans ces secteurs se retrouvent dans des structures de type «plex» et des conciergeries.



Plex des quartiers anciens

Les logements loués représentent plus de 70 % des logements du secteur à l'est de la 32^e Avenue et du quartier Saint-Pierre. Comparativement, le secteur Ouest compte 43,5 % de locataires. Dans l'ensemble de l'arrondissement de Lachine, 62 % des logements sont en location.

Les activités commerciales sont concentrées sur la rue Saint-Jacques, dans le quartier Saint-Pierre et sur les rues Notre-Dame et Provost et aux Galeries Lachine, dans le secteur Est. Ces artères commerciales traditionnelles requièrent des interventions visant leur revitalisation et ce, à différents niveaux.

Cette approche, qui privilégie une gestion territoriale intégrée des interventions de revitalisation urbaine touchant le cadre physique et bâti et les services offerts à la population est l'intervention privilégiée pour le secteur Est et le quartier Saint-Pierre.

ACTIONS :

Le Plan d'urbanisme prévoit la mise en œuvre de deux plans de revitalisation urbaine intégrée.

Les actions suivantes sont privilégiées pour le secteur Est :

- ‡ l'application de programmes de rénovation résidentielle ou de mise aux normes;
- ‡ la revitalisation des artères commerçantes Notre-Dame et Provost;
- ‡ le développement du réseau vert en lien avec les rives du canal de Lachine;
- ‡ l'amélioration du domaine public.

Les actions suivantes sont privilégiées pour le quartier Saint-Pierre :

- ‡ l'application de programmes de rénovation résidentielle ou de mise aux normes;
- ‡ la revitalisation de l'artère commerçante Saint-Jacques;
- ‡ la requalification du lien nord-sud (Avenue Saint-Pierre);
- ‡ l'aménagement d'un lien cyclable avec le canal de Lachine;
- ‡ l'amélioration du domaine public.

Parallèlement à la mise en œuvre du plan de revitalisation urbaine intégré pour le quartier Saint-Pierre, le Plan propose également l'adoption et l'application d'un programme particulier d'urbanisme.

Une approche de revitalisation urbaine intégrée

Pour améliorer les conditions de vie des résidents dans les secteurs défavorisés, il faut agir sur plusieurs éléments du cadre physique et bâti, comme le logement, les équipements et l'aménagement urbain.

Il faut également intervenir, en collaboration avec les instances responsables, sur les facteurs sociaux et économiques.

Une approche intégrée et multi-sectorielle aura plus d'effets, à long terme, pour améliorer les conditions physiques et socio-économiques dans les secteurs visés.

OBJECTIF 1.3

Redévelopper à des fins résidentielles les secteurs industriels et commerciaux vétustes et enclavés

À Lachine, on retrouve deux secteurs industriels développés principalement à la fin des années 1940. Certains bâtiments ont même été construits au début du XX^e siècle. Ils sont maintenant enclavés au sein de quartiers essentiellement résidentiels.

Le premier secteur, le secteur Centre, est délimité au sud par les rues Notre-Dame et Victoria, à l'est par la 18^e Avenue, à l'ouest par la 32^e Avenue et au nord par les rues Remembrance et une partie de la rue Saint-Antoine entre la 20^e et la 25^e Avenue. Il regroupe environ 25 entreprises actives et plusieurs bâtiments inoccupés. On y retrouve également quelques bâtiments commerciaux vétustes comptant de nombreux locaux vacants.



Bâtiment industriel sur la rue Victoria

Le second secteur est situé dans la partie Nord du quartier Saint-Pierre. Les bâtiments industriels, soit près d'une quinzaine, sont répartis sur les avenues Milton et Mount-Vernon et sur les rues De L'Union et Jacoban. On dénombre également quelques terrains et locaux vacants.

Dans les deux secteurs, la plupart des bâtiments sont vétustes et nécessitent des travaux de rénovation majeurs. Les activités des entreprises, prisonnières de leur passé, sont de plus en plus difficiles en milieu urbain et leur expansion est carrément impensable.

Le Plan d'urbanisme privilégie le redéveloppement de ces secteurs industriels vétustes et enclavés à des fins résidentielles tout en conservant à Lachine ces entreprises et ces emplois.

ACTIONS :

Afin de planifier adéquatement le redéveloppement du secteur Centre et du secteur nord du quartier Saint-Pierre, le Plan d'urbanisme privilégie la réalisation d'études de planification détaillée de portée locale. Les éléments qui feront l'objet d'une attention particulière dans le cadre de ces exercices sont présentés à la section « *Secteurs de planification détaillée* ».

OBJECTIF 1.4

Assurer l'intégration de logements abordables dans le parc immobilier

À Lachine, on recense 868 logements sociaux et abordables soit : 732 logements situés dans des habitations à loyer modique (HLM) dont 284 destinés aux personnes âgées et 448 pour les familles et 136 logements situés dans des coopératives d'habitation.

Toutefois, selon les données du recensement de 2001, les caractéristiques démographiques de la population de l'arrondissement démontrent la nécessité d'accueillir de nouveaux logements abordables :

- ‡ près de 62 % des ménages de l'arrondissement sont locataires;
- ‡ le revenu médian des ménages s'élevait à 36 300 \$ soit près de 4 000 \$ de moins que le revenu médian des ménages de l'ensemble de la Ville de Montréal (40 234 \$);
- ‡ près de 35 % des ménages locataires (3 900 ménages) consacraient plus de 30 % de leur revenu au logement;
- ‡ les personnes âgées de 65 ans et plus sont de plus en plus nombreuses; elles représentaient 16,4 % de la population de l'arrondissement, soit une proportion légèrement plus élevée que dans l'ensemble de la Ville de Montréal (15,3 %);

La planification détaillée

Le territoire de Montréal comprend certains secteurs dont la planification et la mise en valeur requièrent une approche particulière d'intervention dépassant le cadre général du Plan d'urbanisme et de la réglementation.

Pour ces secteurs, le Plan préconise une démarche de *planification détaillée*. Cette démarche est basée sur les éléments et principes suivants :

- Il s'agit de territoires ayant une problématique d'aménagement complexe nécessitant une étude spécifique.
- Des orientations particulières, des objectifs spécifiques ainsi qu'une sélection de programmes ou d'outils de mise en œuvre appropriés doivent être identifiés pour chacun des territoires retenus.
- Il s'agit d'un exercice qui sera réalisé suite à l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme venant ainsi en préciser son contenu.

‡ les familles monoparentales comptaient pour 22 % de l'ensemble des familles.

ACTIONS :

Le Plan privilégie la participation aux programmes d'aide visant l'achat-rénovation de logements existants, notamment pour les ménages à plus faible revenu. Cette action permettra d'atteindre deux objectifs : loger les ménages dans le besoin et favoriser la rénovation du parc de logements locatif.

ENJEU 2**LA REVITALISATION DU SECTEUR OUEST**

Le secteur Ouest correspond au territoire situé au sud de l'autoroute 20 et à l'ouest de la 32^e Avenue. Ce secteur, principalement résidentiel, compte une vaste gamme d'équipements et de services publics. Il est également bien desservi en parcs et en espaces verts.

Afin de conserver la qualité de vie des résidents de ce secteur, le Plan d'urbanisme propose de préserver la qualité du parc de logements, d'améliorer les liens cyclables entre le secteur et les rives du canal de Lachine et du lac Saint-Louis ainsi que de préserver et de mettre en valeur le parcours riverain.

OBJECTIF 2.1**Préserver la qualité du parc de logements**

Près de 6 200 logements sont localisés dans les limites du secteur Ouest. Plus de 80 % d'entre eux ont été construits avant 1970, ce qui représente près de 5 000 logements âgés de plus de 30 ans. La moitié des logements correspondent à des résidences unifamiliales isolées tandis que l'autre moitié des logements sont situés dans des résidences multifamiliales.

La plupart des résidences ont été bien entretenues. Toutefois, certaines d'entre elles requièrent des travaux de modernisation ou de rénovation intérieure et extérieure.

ACTIONS :

Afin de préserver la qualité du parc de logements existant, le Plan propose la mise en œuvre d'un programme d'aide à la rénovation résidentielle spécifique au secteur Ouest. Cette action permettra d'attirer une nouvelle clientèle et de rajeunir la population de ce secteur.

OBJECTIF 2.2**Améliorer les liens cyclables entre les rives du lac Saint-Louis et le secteur Ouest**

À l'exception de la piste cyclable traversant le parc du Rail dans le secteur Centre, le réseau cyclable de Lachine longe uniquement les rives du canal de Lachine et du lac Saint-Louis.



Réseau cyclable en bordure du lac Saint-Louis

Le secteur Ouest n'est pas relié au réseau cyclable existant. De nouvelles voies doivent permettre aux résidents d'accéder facilement au canal et au lac et à l'inverse, les cyclistes utilisant la piste du canal doivent avoir la possibilité d'accéder aux équipements et services situés à l'intérieur du quartier.

ACTIONS :

Le Plan privilégie le prolongement du réseau vert à l'intérieur du secteur Ouest et ce, en lien avec les rives du canal de Lachine et du lac Saint-Louis.

ENJEU 3**LE PARACHÈVEMENT DU PARCOURS RIVERAIN**

La partie sud de l'arrondissement, composée du boulevard Saint-Joseph et des rives du canal de Lachine et du lac Saint-Louis, constitue le parcours riverain. Ce dernier regroupe des bâtiments d'intérêt patrimonial et offre de superbes points de vue sur le lac Saint-Louis.



Parcours riverain

OBJECTIF 3.1**Préserver et mettre en valeur le parcours riverain**

Ce qui au départ pouvait représenter un projet presque irréaliste, constitue aujourd'hui l'une des plus grandes réalisations de Lachine. Le parc riverain aménagé aux abords du lac Saint-Louis et du canal de Lachine symbolise maintenant l'identité Lachinoise.

Cet espace public exceptionnel, offrant un paysage d'une grande beauté, est le fruit de la vision et des efforts des autorités municipales depuis plus de 30 ans.

Dès le début des années 1970, les autorités municipales ont procédé à l'acquisition de propriétés privées situées en bordure de l'eau dans l'objectif d'aménager les rives à des fins publiques. Aujourd'hui, moins d'une dizaine de propriétés demeurent privées.

L'arrondissement de Lachine souhaite maintenir cette orientation d'aménagement afin de préserver et de mettre en valeur ce site, ce paysage sans égal, mais surtout afin de le léguer aux générations futures.

ACTIONS :

Afin de parachever l'aménagement du parcours riverain, le Plan d'urbanisme propose d'acquérir et de convertir certains immeubles privés situés en bordure du lac Saint-Louis, à des fins publiques.

Le Plan privilégie également l'adoption d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le parcours riverain, incluant les abords du boulevard Saint-Joseph, afin d'encadrer les travaux de construction et de transformation sur les bâtiments situés dans les limites du parcours riverain et ainsi de maintenir, et surtout, d'améliorer la qualité du paysage.

ENJEU 4**LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL
DU SECTEUR MEADOWBROOK**

Le secteur Meadowbrook est situé dans la partie nord de l'arrondissement. Il est isolé du reste du territoire par la voie ferrée du Canadien Pacifique. Il est présentement accessible par le chemin de la Côte-Saint-Luc, situé dans l'arrondissement de Côte-Saint-Luc – Hampstead – Montréal-Ouest.



Golf Meadowbrook

Le golf Meadowbrook occupe l'ensemble du secteur. Ce golf, construit après la deuxième guerre mondiale par le Canadian Pacific Recreation Club of Montreal, a été aménagé de part et d'autre de l'emprise ferroviaire à l'ouest. Ainsi, la moitié du parcours est localisée dans l'arrondissement de Côte-Saint-Luc – Hampstead – Montréal-Ouest alors que l'autre partie est située dans l'arrondissement de Lachine.



Partie du Golf Meadowbrook située à Lachine

OBJECTIF 4.1**Développer le secteur Meadowbrook
à des fins résidentielles**

Le Plan d'urbanisme privilégie le développement du secteur Meadowbrook à des fins résidentielles.

ACTIONS :

Puisque le développement du secteur Meadowbrook implique l'examen approfondi de certains aspects, le Plan d'urbanisme privilégie la réalisation d'une étude de planification détaillée de portée pan-montréalaise spécifique à ce secteur.

Les éléments qui feront l'objet d'une attention particulière dans le cadre de cet exercice sont présentés à la section « Secteurs de planification détaillée ».

ENJEU 5**LA REQUALIFICATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE EST**

La zone industrielle Est compte une trentaine d'entreprises employant actuellement près de 2 400 travailleurs. Toutefois, le nombre d'emplois y diminue continuellement. On y retrouve plusieurs vieilles industries lourdes et extensives qui confèrent à cette zone un caractère vétuste et une image d'ancienne économie. On y retrouve plusieurs grands bâtiments abandonnés et de nombreux terrains contaminés.



Bâtiment industriel qui fait l'objet d'une revitalisation à des fins résidentielles

Le défi consiste à fournir à cette zone les conditions propices à sa relance et à l'amélioration de l'environnement.

Le Plan d'urbanisme propose de convertir certains secteurs d'activités industrielles vétustes en habitations et de redéployer une autre partie de la zone afin de conserver certaines entreprises et leurs emplois.

OBJECTIF 5.1**Convertir les secteurs industriels vétustes en secteurs résidentiels**

La zone industrielle Est compte de grands complexes industriels vétustes, sous-utilisés ou même abandonnés. La plupart de ces installations ne répondent plus aux exigences des entreprises d'aujourd'hui. Leur localisation, en bordure du canal de Lachine et loin du réseau routier supérieur, est davantage propice à une conversion à des fins résidentielles.

ACTIONS :

Le Plan prévoit une étude de planification détaillée de portée pan-montréalaise, pour l'ensemble de la zone industrielle Est.

Les préoccupations locales qui seront considérées dans le cadre de cet exercice et qui sont relatives aux secteurs qui feront l'objet d'une conversion résidentielle soit le secteur adjacent au vieux Lachine et le secteur Saint-Pierre Sud, sont présentées à la section « *Secteurs de planification détaillée* ».

OBJECTIF 5.2**Redéployer une partie de la zone industrielle Est**

Certaines parties de la zone industrielle Est sont peu propices à un redéveloppement résidentiel, entre autres à cause de la contamination très élevée de certains terrains et de la proximité d'emprises routières et ferroviaires générant d'importantes nuisances. Ces secteurs pourront toutefois faire l'objet d'un redéploiement à des fins industrielles.

ACTIONS :

Tel que mentionné à l'objectif 4.1, le Plan prévoit une étude de planification détaillée de portée pan-montréalaise, pour l'ensemble de la zone industrielle Est (Lachine Est).

Les préoccupations locales qui seront considérées dans le cadre de cet exercice et qui sont relatives au secteur centre de la zone industrielle, qui fera l'objet d'un redéploiement, sont présentées à la section « *Secteurs de planification détaillée* ».

ENJEU 6**LE RÉAMÉNAGEMENT DES GRANDS AXES ROUTIERS EST-OUEST**

La configuration actuelle du réseau routier local et supérieur qui dessert l'arrondissement de Lachine, rend les déplacements à l'intérieur de l'arrondissement et vers l'extérieur, notamment vers le centre-ville de Montréal, relativement difficiles.

Le Plan d'urbanisme prévoit certaines interventions sur le réseau routier afin de faciliter les déplacements, notamment dans l'axe est-ouest, et afin de réduire les nuisances occasionnées par la présence de l'autoroute 20.

OBJECTIF 6.1**Améliorer les déplacements internes et vers le centre-ville**

L'arrondissement de Lachine est traversé, dans l'axe est-ouest, par l'autoroute 20. Certains accès à celle-ci doivent être revus afin d'améliorer la fluidité de la circulation et ainsi améliorer l'accessibilité à l'autoroute et au territoire de Lachine.

Au sud de l'autoroute, dans les secteurs résidentiels, les déplacements est-ouest sont concentrés sur la rue Victoria. À l'exception du boulevard Saint-Joseph, c'est la seule artère collectrice qui permet de relier la 1^{ère} Avenue à la 55^e Avenue. Plusieurs tronçons de la rue Victoria nécessitent une requalification.

ACTIONS :

Le Plan d'urbanisme prévoit le réaménagement de l'ensemble des accès à l'autoroute 20 depuis le territoire de Lachine. La fermeture de certains accès permettra d'améliorer la fluidité de la circulation et de construire une voie supplémentaire.

Les accès via l'avenue Saint-Pierre et les 1^{ère}, 32^e et 55^e Avenues seront consolidés et les accès actuels via les 14^e et 25^e Avenues seront abandonnés. Les échangeurs des 1^{ère} et 55^e Avenues seront réaménagés.

La rue Victoria sera prolongée vers l'est jusqu'à l'échangeur Saint-Pierre et une nouvelle bretelle d'accès à l'autoroute 20 sera construite. Le prolongement de la rue Victoria permettra également d'accéder au quartier Saint-Pierre et ainsi améliorer la desserte de la partie est du territoire.

Le Plan privilégie également la requalification de plusieurs tronçons de la rue Victoria. L'emprise de la rue pourrait également accueillir un système de transport en commun assurant un lien rapide au centre-ville de Montréal.

OBJECTIF 6.2**Atténuer les nuisances liées à l'autoroute 20**

Le tronçon de l'autoroute 20 qui traverse l'arrondissement de Lachine accueille une circulation automobile et un camionnage lourd très important. Cette circulation intense produit des niveaux sonores relativement élevés pour les secteurs résidentiels périphériques.

ACTIONS :

Afin de réduire les nuisances sonores associées à la présence de l'autoroute 20, le Plan d'urbanisme prévoit la construction d'un mur anti-bruit au sud de l'autoroute. Cet ouvrage sera réalisé par le ministère des Transports du Québec en collaboration avec la Ville de Montréal.

Insérer la carte « *Objectifs et stratégies* ».

SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE

Le territoire de Lachine comprend certains secteurs dont la planification et la mise en valeur requièrent une approche particulière d'intervention dépassant le cadre général du Plan d'urbanisme et de la réglementation.

Pour ces secteurs, le Plan préconise une démarche de planification détaillée. Cette démarche est basée sur les éléments et principes suivants :

- † il s'agit de territoires ayant une problématique d'aménagement complexe nécessitant une étude spécifique de portée pan-montréalaise ou de portée locale;
- † des orientations particulières, des objectifs spécifiques ainsi qu'une sélection de programmes ou d'outils de mise en œuvre appropriés doivent être identifiés pour chacun des territoires retenus;
- † il s'agit d'un exercice qui sera réalisé suite à l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme venant ainsi en préciser son contenu.

Le Plan d'urbanisme prévoit quatre exercices de planification détaillée sur le territoire de l'arrondissement de Lachine:

- † secteurs pan-montréalais :
 - le secteur Lachine Est;
 - le secteur Meadowbrook.
- † secteurs locaux:
 - le secteur Centre;
 - le secteur nord du quartier Saint-Pierre.

LES SECTEURS PAN-MONTRÉALAIS

Le secteur Lachine Est

Le Plan d'urbanisme prévoit la réalisation d'un exercice de planification détaillée de portée pan-montréalaise pour le secteur Lachine Est.

En plus des orientations et des balises d'aménagement identifiées au chapitre 4 de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, des préoccupations locales seront considérées dans le cadre de cet exercice.

Les préoccupations relatives au secteur adjacent au vieux Lachine :

- † la gestion de la transition d'un usage industriel à un usage résidentiel;
- † la décontamination de plusieurs terrains;
- † le prolongement de la promenade et du boulevard Saint-Joseph le long du canal de Lachine;
- † l'aménagement d'un lien ferroviaire à caractère récréotouristique (tramway) en bordure du canal de Lachine vers le Vieux-Montréal;
- † l'intégration à la trame urbaine existante à l'ouest;
- † l'aménagement de parcs et d'espaces verts;
- † la construction de nouveaux équipements collectifs;
- † le réaménagement de la porte d'entrée du boulevard Saint-Joseph.

Les préoccupations relatives au secteur central :

- † le redéploiement industriel;
- † le prolongement de la promenade en bordure du canal de Lachine;
- † la séparation des trames résidentielles et industrielles et du réseau routier;
- † la réévaluation de la problématique relative au réseau routier, notamment en ce qui concerne le camionnage, d'une part afin de desservir les secteurs industriels et d'autre part, pour limiter la circulation de transit dans les quartiers résidentiels;
- † la gestion des interfaces avec les milieux résidentiels;
- † la décontamination de certains terrains pour des fins de redéveloppement industriel.

Les préoccupations relatives au secteur Saint-Pierre Sud :

- † la gestion de la transition d'un usage industriel à un usage résidentiel;
- † l'aménagement d'un écran acoustique et visuel en bordure de la rue Notre-Dame;

- ‡ la réévaluation de la problématique relative au réseau routier, notamment en ce qui concerne le camionnage, d'une part afin de desservir les secteurs industriels et d'autre part, pour limiter la circulation de transit dans les quartiers résidentiels;
- ‡ le prolongement de la promenade en bordure du canal de Lachine;
- ‡ l'aménagement d'un lien ferroviaire à caractère récréotouristique (tramway) en bordure du canal de Lachine vers le Vieux-Montréal;
- ‡ la décontamination des terrains pour des fins de redéveloppement résidentiel.

Le secteur Meadowbrook

Le Plan d'urbanisme prévoit la réalisation d'un exercice de planification détaillée de portée pan-montréalaise pour le secteur Meadowbrook.

En plus des orientations et des balises d'aménagement identifiées au chapitre 4 de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, des préoccupations locales seront considérées dans le cadre de cet exercice :

- ‡ le désenclavement du secteur;
- ‡ le développement d'un projet résidentiel de moyenne à forte densité;
- ‡ la construction d'une gare de train de banlieue;
- ‡ la gestion des nuisances relatives au transport ferroviaire (bruit, matières dangereuses, etc.);
- ‡ la gestion des eaux usées.

LES SECTEURS LOCAUX

Le secteur Centre

Afin d'atteindre l'objectif 1.3 – *Redévelopper à des fins résidentielles les secteurs industriels et commerciaux vétustes et enclavés* énoncé à la section « *Enjeux, objectifs et stratégies* », le Plan d'urbanisme privilégie la réalisation d'une étude de planification détaillée de portée locale pour le secteur Centre. L'exercice de planification devra tenir compte des balises d'aménagement suivantes.

Balises d'aménagement :

- ‡ le déplacement de certaines entreprises et la conversion des immeubles à des fins résidentielles (1);
- ‡ le réaménagement et la revitalisation du secteur commercial situé à l'est de la 32^e Avenue, entre les rues Provost et Victoria (2);
- ‡ l'aménagement d'un terminus d'autobus dans le stationnement des Galeries Lachine et la réorganisation des circuits d'autobus afin de desservir adéquatement l'ensemble du territoire de l'arrondissement (2);
- ‡ le prolongement de la 32^e Avenue vers le lac Saint-Louis (3);
- ‡ le prolongement du réseau vert vers le secteur (4);
- ‡ l'acquisition d'immeubles pour une conversion à des fins publiques (5);
- ‡ la protection et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial.

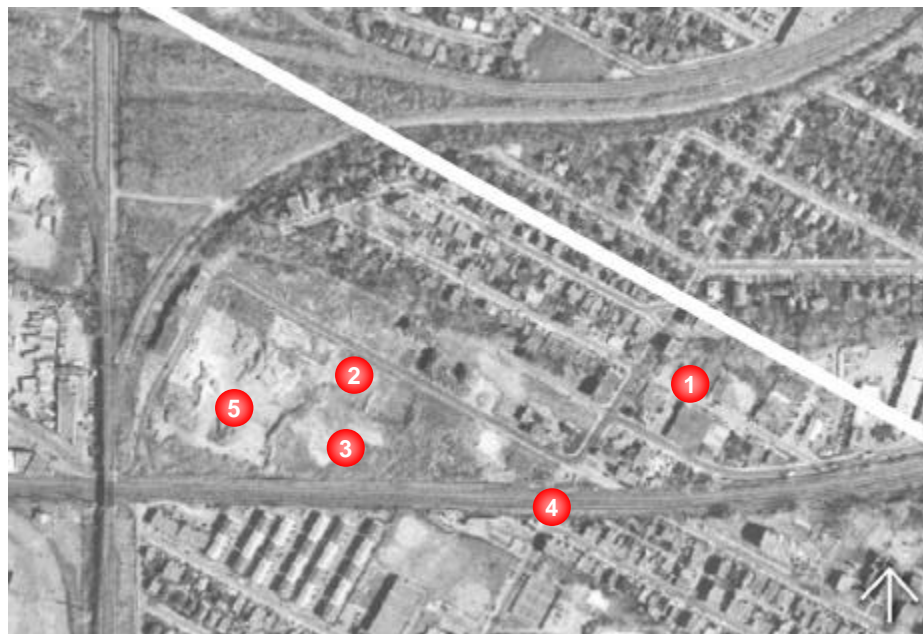


Le secteur Nord du quartier Saint-Pierre

Afin d'atteindre l'*objectif 1.3 – Redévelopper à des fins résidentielles les secteurs industriels et commerciaux vétustes et enclavés* énoncé à la section « *Enjeux, objectifs et stratégies* », le Plan d'urbanisme privilégie la réalisation d'une étude de planification détaillée de portée locale pour le secteur Nord du quartier Saint-Pierre. L'exercice de planification devra tenir compte des balises d'aménagement suivantes.

Balises d'aménagement :

- ‡ le déplacement de certaines entreprises et la reconstruction à des fins résidentielles (1);
- ‡ la relance du projet de développement résidentiel (2);
- ‡ l'aménagement d'une nouvelle rue collectrice en bordure de la voie ferrée afin de réduire la circulation de transit à travers les secteurs résidentiels (3);
- ‡ la rénovation du tunnel piéton (4);
- ‡ l'aménagement de parcs, d'espaces verts et d'un écran tampon en bordure de la voie ferrée (5);
- ‡ la rénovation des infrastructures.



AFFECTATION DU SOL ET DENSITÉ DE CONSTRUCTION

AFFECTATIONS DU SOL

Le Plan d'urbanisme attribue huit grandes affectations au territoire montréalais :

- ‡ secteur résidentiel;
- ‡ secteur mixte;
- ‡ secteur d'emplois;
- ‡ secteur rural;
- ‡ grand équipement institutionnel;
- ‡ grand parc, parc riverain et grand cimetière;
- ‡ grande emprise de transport;
- ‡ infrastructure publique.

Compte tenu des particularités propres à l'arrondissement, cinq de ces huit affectations couvrent le territoire de Lachine. Les limites des aires d'affectation sont illustrées sur la carte « *Affectation du sol* ».

La réglementation d'urbanisme assurera le découpage en zones distinctes et déterminera les usages autorisés dans chacune selon la nature des milieux.

Secteur résidentiel

L'affectation « secteur résidentiel » correspond à l'ensemble des milieux de vie existants. À vocation principalement résidentielle, ces aires comptent également des commerces de voisinage ainsi que des équipements collectifs et institutionnels.

Les fonctions autorisées par le Plan d'urbanisme sont :

- ‡ habitation;
- ‡ commerce et service;
- ‡ équipement collectif et institutionnel.

Secteur mixte

L'affectation « secteur mixte » est principalement attribuée aux secteurs commerciaux et industriels vétustes qui feront l'objet d'un redéveloppement, soit le secteur situé aux abords de la rue Victoria, à l'est de la 32^e Avenue et des secteurs de la zone industrielle Est situés en bordure du

canal de Lachine. Les Galeries Lachine sont également visées par cette affectation.

Les fonctions autorisées par le Plan d'urbanisme sont :

- ‡ habitation;
- ‡ commerce et service;
- ‡ industrie légère;
- ‡ équipement collectif et institutionnel.

Secteur d'emplois

L'affectation « secteur d'emplois » correspond principalement aux espaces voués à des activités industrielles. L'habitation n'est pas autorisée dans ces secteurs. Cette affectation vise le parc industriel Nord, la zone industrielle Norman et le centre de la zone industrielle Est.

Les fonctions autorisées par le Plan d'urbanisme sont :

- ‡ industrie;
- ‡ commerce et service;
- ‡ équipement collectif et institutionnel.

Grand parc et espace vert

L'affectation « grand parc et espace vert » est réservée aux grands parcs ainsi qu'aux espaces verts ou naturels. Cette fonction est attribuée aux parcs et espaces verts situés sur les berges du canal de Lachine et du lac Saint-Louis.

Les fonctions autorisées par le Plan d'urbanisme sont :

- ‡ parc métropolitain et grand parc urbain;
- ‡ parcs-nature;
- ‡ réserve naturelle;
- ‡ berge et île publique;
- ‡ grand cimetière;
- ‡ golf;
- ‡ commerce et installation complémentaires.

Grande emprise de transport

L'affectation « grande emprise de transport » est vouée aux activités de transport, soit les principales infrastructures de transport des personnes et des marchandises. Dans l'arrondissement, cette affectation est réservée aux emprises des autoroutes 13 et 20, au triage Taschereau ainsi qu'aux emprises des voies ferrées du Canadien National et du Canadien Pacifique.

Les fonctions autorisées par le Plan d'urbanisme sont :

- ‡ réseau routier supérieur;
- ‡ infrastructure ferroviaire;
- ‡ usage et infrastructure complémentaires.

Les parcs, les cimetières et les infrastructures publiques sont autorisés dans toutes les aires d'affectation.

La conversion d'un lieu de culte à des fins autres que d'équipements collectifs, communautaires ou culturels, requiert une modification du Plan d'urbanisme si le bâtiment est situé dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle ou s'il est identifié sur les listes de bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural présentées au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

La délimitation des aires d'affectation du sol doit être interprétée en fonction des emprises de rues et de ruelles ainsi que des limites cadastrales.

Insérer la carte « *Affectation du sol* ».

DENSITÉS DE CONSTRUCTION

Le Plan d'urbanisme établit des paramètres orientant la consolidation et le développement du territoire en découpant celui-ci en secteurs de densité pour les secteurs établis et les secteurs à transformer (voir la carte « *Densité de construction* »).

Les paramètres décrivent le caractère général d'un secteur, actuel ou souhaité, en fonction de l'un ou l'autre ou de l'ensemble des éléments suivants :

- ‡ le nombre d'étages;
- ‡ l'emprise au sol des bâtiments;
- ‡ le coefficient d'occupation du sol minimal et maximal.

Pour les secteurs établis, les paramètres correspondent au caractère général du bâti existant. Pour les secteurs à transformer, les paramètres énoncés traduisent les intentions du Plan d'urbanisme quant au caractère souhaité.

Toutefois, dans le respect de la cohérence et du caractère d'ensemble des milieux, des éléments bâtis existants dont les caractéristiques ne concordent pas avec les paramètres énoncés (exemple : les églises, les écoles ou les casernes de pompier) peuvent être confirmés par la réglementation de zonage. L'insertion de bâtiments faisant exception pourra aussi être autorisée par le zonage dans la mesure où elle n'affecte pas la cohérence d'ensemble.

La réglementation de zonage édictera des limites et normes précises quant à la superficie, à la profondeur et au frontage des lots, à la hauteur limite du bâti, au coefficient d'occupation du sol autorisé sur les parcelles, au stationnement ainsi qu'aux types de bâtiments autorisés, dans le respect et la continuité du caractère actuel du secteur ou pour les secteurs à transformer, selon les intentions du Plan d'urbanisme.

L'arrondissement de Lachine compte quatre catégories de secteurs à transformer et neuf de secteurs établis. Pour chacun de ces secteurs, une densité de construction a été établie.

Secteur à transformer

La réglementation de zonage permettra un nouveau type de bâti présentant les caractéristiques suivantes :

- ‡ *Secteur 09-T1*
 - bâti de deux à six étages hors-sol;
 - taux d'implantation au sol faible ou moyen;
 - C.O.S. minimal de 1,0;
 - C.O.S. maximal de 4,0.
- ‡ *Secteur 09-T2*
 - bâti de deux à cinq étages hors-sol;
 - taux d'implantation au sol faible ou moyen;
 - C.O.S. minimal de 0,5;
 - C.O.S. maximal de 3,0.
- ‡ *Secteur 09-T3*
 - bâti de deux à six étages hors-sol;
 - taux d'implantation au sol moyen;
 - C.O.S. minimal de 0,7;
 - C.O.S. maximal de 4,0.
- ‡ *Secteur 09-T4*
 - bâti de deux à quatre étages hors-sol;
 - taux d'implantation au sol faible ou moyen;
 - C.O.S. minimal de 0,5;
 - C.O.S. maximal de 3,0.
- ‡ *Secteur 09-T5*
 - bâti de deux à huit étages hors-sol;
 - taux d'implantation au sol moyen;
 - C.O.S. minimal de 0,7;
 - C.O.S. maximal de 4,0.

Le coefficient d'occupation du sol

Le rapport entre la superficie de plancher totale et l'aire totale d'un lot, le coefficient d'occupation du sol, s'applique lot par lot selon les limites cadastrales établies.

Les stationnements en sous-sol ou en demi sous-sol sont exclus du calcul de la densité, de même que les commerces sur rue dans les secteurs où la continuité commerciale est exigée par le zonage.

Secteur établis

La réglementation de zonage visera à maintenir le type de bâti existant qui présente les caractéristiques suivantes :

- ‡ *Secteur 09-01*
 - bâti de un ou deux étages hors-sol;
 - implantation isolée;
 - taux d'implantation au sol faible ou moyen.
- ‡ *Secteur 09-02*
 - bâti de un ou deux étages hors-sol;
 - implantation jumelée;
 - taux d'implantation au sol moyen.
- ‡ *Secteur 09-03*
 - bâti de deux à cinq étages hors-sol;
 - taux d'implantation au sol moyen.
- ‡ *Secteur 09-04*
 - bâti de un à quatre étages hors-sol;
 - taux d'implantation au sol moyen.
- ‡ *Secteur 09-05*
 - bâti de un à trois étages hors-sol;
 - implantation isolée ou contiguë;
 - taux d'implantation au sol moyen.
- ‡ *Secteur 09-06*
 - bâti de un à quatre étages hors-sol;
 - implantation isolée;
 - taux d'implantation au sol faible ou moyen.
- ‡ *Secteur 09-07*
 - bâti de un à quatre étages hors-sol;
 - taux d'implantation au sol moyen.
- ‡ *Secteur 09-08*
 - bâti de un à trois étages hors-sol;
 - taux d'implantation au sol faible ou moyen.
- ‡ *Secteur 09-09*
 - bâti de deux à huit étages hors-sol;
 - taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Insérer la carte « *Densité de construction* ».

PLAN D'ACTION

Enjeux	Objectifs	Stratégies	Partenaires	Échéancier			
				Court terme	Moyen et long termes	Continu	
Enjeu 1 La rénovation urbaine des secteurs anciens	Objectif 1.1 Poursuivre la revitalisation et la mise en valeur du vieux Lachine	Stratégies réglementaires	Arrondissement	•		•	
	Objectif 1.2 Améliorer les conditions de vie des résidents des secteurs moins favorisés	Plan de revitalisation urbaine intégrée pour le secteur Est	Arrondissement Ville Partenaires communautaires			•	
		Plan de revitalisation urbaine intégrée pour le quartier Saint-Pierre	Arrondissement Ville Partenaires communautaires	•			
		Programme particulier d'urbanisme (PPU)	Arrondissement			•	
	Objectif 1.3 Redévelopper à des fins résidentielles les secteurs industriels et commerciaux vétustes et enclavés	Planification détaillée du secteur Centre (portée locale)	Arrondissement Ville	•			
		Planification détaillée du secteur Nord du quartier Saint-Pierre (portée locale)	Arrondissement Ville			•	
	Objectif 1.4 Assurer l'intégration de logements abordables dans le parc immobilier	Programme d'aide d'achat-rénovation de logements existants	Ville Arrondissement	•		•	
Enjeu 2 La revitalisation du secteur Ouest	Objectif 2.1 Préserver la qualité du parc de logements	Programme d'aide à la rénovation résidentielle	Ville Arrondissement Partenaires privés et communautaires		•	•	
	Objectif 2.2 Améliorer les liens cyclables entre les rives du lac Saint-Louis et le secteur Ouest	Prolongement du réseau vert à l'intérieur du secteur Ouest	Ville Arrondissement		•		
Enjeu 3 Le parachèvement du parcours riverain	Objectif 3.1 Préserver et mettre en valeur le parcours riverain	Acquisitions et conversions à des fins publiques	Arrondissement Ville		•		
		Stratégie réglementaire (PIA parcours riverain ouest)	Arrondissement Ville	•		•	

Enjeux	Objectifs	Stratégies	Partenaires	Échéancier		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Enjeu 4 Le développement résidentiel du secteur Meadowbrook	Objectif 4.1 Développer le secteur Meadowbrook à des fins résidentielles	Planification détaillée du secteur Meadowbrook (portée pan-montréalaise)	Arrondissement Ville Partenaires privés	●		
Enjeu 5 La requalification de la zone industrielle Est	Objectif 5.1 Convertir les secteurs industriels vétustes en secteurs résidentiels	Planification détaillée du secteur Lachine Est (portée pan-montréalaise)	Ville Arrondissement Partenaires privés et communautaires	●		
	Objectif 5.2 Redéployer une partie de la zone industrielle Est					
Enjeu 6 Le réaménagement des grands axes routiers est-ouest	Objectif 6.1 Améliorer les déplacements internes et vers le centre-ville	Réaménagement des accès à l'autoroute 20	Ville Arrondissement Ministère des Transports		●	
		Prolongement de la rue Victoria jusqu'à l'autoroute 20 et au quartier Saint-Pierre	Ville Arrondissement	●		
		Requalification de plusieurs tronçons de la rue Victoria	Ville Arrondissement		●	
		Implantation d'un système de transport en commun dans l'emprise de la rue Victoria	Ville Arrondissement			●
		Objectif 6.2 Atténuer les nuisances liées à l'autoroute 20	Construction d'un mur anti-bruit en bordure de l'autoroute 20	Ville Arrondissement Ministère des Transports	●	