Plan d'urbanisme de Montréal

PARTIE II : CHAPITRE 9

Arrondissement de Lachine

MAI 2005

Montréal

Lachine Montréal

Mot du maire de l'arrondissement

Chères concitoyennes,

Chers concitoyens,

Le Plan d'urbanisme de Montréal, adopté par le conseil municipal à la séance du 22 novembre 2004, est le document de référence en matière d'intervention sur le territoire. Il présente la vision d'aménagement et de développement du territoire montréalais sur un horizon de dix ans.

Le chapitre de l'arrondissement de Lachine fait partie intégrante du Plan d'urbanisme. Il rappelle les orientations pan-montréalaises qui concernent l'arrondissement et présente les orientations et objectifs de portée locale spécifiques à Lachine. Il soutient un développement équilibré et respectueux des différentes composantes de l'arrondissement en vue de répondre aux besoins de la population.

Le contenu du présent chapitre s'appuie sur les consensus établis lors du Sommet d'arrondissement de 2002, ainsi que lors de la consultation publique tenue le 28 février 2005. À cette occasion, les citoyens se sont prononcés quant à une vision d'avenir pour Lachine et ont discuté de plusieurs grands défis, notamment en ce qui a trait à l'amélioration des secteurs anciens, à la mise en valeur du secteur à l'ouest de la 32^{e} Avenue, au parachèvement du parcours riverain, à la requalification du secteur industriel Lachine-Est et au réaménagement des grands axes routiers est-ouest.

Le Plan d'urbanisme représente un contrat social entre les citoyens, la municipalité et les partenaires publics et privés en vue de concrétiser les orientations et les objectifs en matière d'aménagement et de développement du territoire. À cet égard, l'arrondissement a un rôle important à jouer dans la mise en œuvre de la vision d'aménagement et de développement de Montréal, et plus particulièrement de Lachine. L'arrondissement révisera sa réglementation d'urbanisme en vue d'assurer sa conformité au Plan d'urbanisme d'ici novembre 2005.

Je suis fier de vous proposer de prendre part à la réalisation du Plan d'urbanisme afin que l'arrondissement de Lachine connaisse un développement de qualité au cours des prochaines années

Le maire de l'arrondissement de Lachine,

Claude Dauphin

Lachine
Montréal

Table des matières

9.1 Introduction 1

9.2 Le rappel du parti d'aménagement et des orientations pan-montréalaises 3

9.3 Les enjeux locaux d'aménagement 7

9.3.1 L'amélioration des milieux de vie des secteurs anciens
Objectif 1 Poursuivre la revitalisation et la mise en valeur du Vieux-Lachine 7
Objectif 2 Améliorer les conditions de vie des résidents des secteurs à revitaliser 8
Objectif 3 Soutenir la transformation à des fins résidentielles des secteurs industriels enclavés au centre de l'arrondissement et au nord du quartier Saint-Pierre 10

9.3.2 La mise en valeur du secteur à l'ouest de la 32e Avenue
Objectif 4 Préserver la qualité du stock de logements 11
Objectif 5 Améliorer les liens cyclables entre le secteur à l'ouest de la 32e Avenue et les rives du lac Saint-Louis 11

9.3.3 Le parachèvement du parcours riverain
Objectif 6 Préserver et mettre en valeur le parcours riverain 12

9.3.4 Optimiser l'utilisation du secteur Meadowbrook
Objectif 7 Favoriser le développement et la mise en valeur du secteur Meadowbrook à des fins résidentielles 13

9.3.5 La requalification du secteur industriel Lachine-Est
Objectif 8 Favoriser la conversion d'une partie du secteur Lachine-Est à des fins mixtes 14
Objectif 9 Redévelopper à des fins d'emplois une partie du secteur industriel Lachine-Est 15

9.3.6 Le réaménagement des grands axes routiers est-ouest
Objectif 10 Améliorer les déplacements à l'intérieur de l'arrondissement et vers le Centre de Montréal 16
Objectif 11 Réduire l'impact des nuisances engendrées par la présence de l'autoroute 20 16

9.4 La planification détaillée 19

4.8.2 Considérations de l'arrondissement – Planification détaillée de portée pan-montréalaise Lachine-Est 20

Les planifications détaillées de portée locale
9.4.1 Centre 22
9.4.2 Nord du quartier Saint-Pierre 24

9.5 Les paramètres réglementaires applicables à l'arrondissement 27

L'affectation du sol 27
La densité de construction 27
Les parcs et les espaces verts 27
Le patrimoine bâti 27

9.6 Le plan d'action 41

9.1 Introduction

Le chapitre de l'arrondissement de Lachine constitue une composante du Plan d'urbanisme de Montréal. Il permet de planifier, sur un horizon de dix ans, le développement du territoire en fonction des enjeux et des réalités propres à Lachine et des orientations adoptées pour l'ensemble du territoire de la ville.

Les enjeux urbains de Lachine ont été déterminés et analysés à partir du Plan d'action de développement stratégique pour les années 2000 adopté par la municipalité de Lachine en octobre 2000, et à la suite d'analyses et de rencontres de travail qui se sont échelonnées sur plus d'une année.

Sur la base de cette démarche, le chapitre d'arrondissement de Lachine présente les orientations touchant l'aménagement du territoire et fixe les règles auxquelles devront se conformer aussi bien les services de l'arrondissement que ceux de la Ville, ainsi que les autres intervenants concernés. Il traduit les orientations et les stratégies propres à l'arrondissement en tenant compte de sa situation urbaine et de sa réalité sociale. De plus, les opinions formulées par les citoyens lors des consultations publiques ont été intégrées dans ce chapitre.

Le présent chapitre rappelle le parti d'aménagement ainsi que la synthèse des orientations pan-montréalaises relatives à l'arrondissement. Il établit les orientations et les objectifs d'aménagement pour les secteurs de planification détaillée de portée locale. Ces secteurs feront l'objet d'une attention particulière de la part de l'arrondissement dans les trois années suivant l'adoption du Plan d'urbanisme. Enfin, les paramètres réglementaires spécifiques au territoire de Lachine sont également présentés.

9.2

Le rappel du Parti d'aménagement et des orientations pan-montréalaises

Le parti d'aménagement du Plan d'urbanisme souscrit aux principes du développement durable et vise un accroissement marqué de la qualité de l'aménagement urbain (voir la partie I du Plan d'urbanisme).

Dans les secteurs établis, le nombre de terrains vacants disponibles pour le développement étant limité, il est opportun de veiller à consolider le territoire, contribuant de la sorte à mieux rentabiliser les infrastructures et les équipements existants. Il importe de reconnaître la qualité des acquis et de veiller à leur maintien. Ainsi, le Plan prévoit la consolidation des caractéristiques existantes des secteurs établis qui composent la majorité du territoire de l'arrondissement.

Par ailleurs, dans les secteurs à construire et les secteurs à transformer, qu'il s'agisse du Canal de Lachine, de Lachine-Est ou de Meadowbrook, des défis importants devront être relevés de façon à répondre aux objectifs du Plan d'urbanisme en matière de milieux de vie, de transport et d'activités économiques tout en respectant les préceptes d'un aménagement urbain de qualité.

Le parti d'aménagement du Plan d'urbanisme se décline en sept orientations, dont six touchent particulièrement l'arrondissement. Ces orientations sont illustrées à la carte La synthèse des orientations pan-montréalaises – Arrondissement de Lachine.

La carte Le concept local d'organisation spatiale – Arrondissement de Lachine, disponible à la suite de la section 9.3 du présent chapitre, facilitera la compréhension des enjeux locaux d'aménagement.

RÉSEAU ROUTIER
Réaménagement projeté de l'autoroute De La Côte-de-Liesse

SECTEUR INDUSTRIEL
Consolidation du secteur

QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT
Atténuation des nuisances liées au bruit

PATRIMOINE BÂTI
Protection et mise en valeur

PATRIMOINE NATUREL
Mise en valeur des berges

QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE
Soutien de la vitalité commerciale et diversification des activités

PAYSAGE URBAIN ET QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE
Mise en valeur du parcours riverain

QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE
Soutien de la vitalité commerciale

PAYSAGE URBAIN ET QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE
Amélioration de la qualité du paysage urbain des autoroutes 13, 20 et De La Côte-de-Liesse

TRANSPORT FERROVIAIRE
Maintien des activités

SECTEURS MIXTES
Diversification et intensification des activités

SECTEUR D'EMPLOIS EXTENSIFS
Maintien de la vocation du secteur

QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE
Secteur à revitaliser

QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE
Secteurs propices à un développement résidentiel

RÉSEAU ROUTIER
Prolongement projeté de la rue Victoria vers l'est

RÉSEAU CYCLABLE
Voies cyclables potentielles

SECTEUR MIXTE
Diversification et intensification des activités

SECTEUR À TRANSFORMER
Secteur propice à un développement à des fins d'emplois

QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE
Secteur à revitaliser

autoroute De La Côte-de-Liesse
55e avenue
autoroute 20
autoroute 13
triage Taschereau
triage Côte-Saint-Luc
rue Victoria
32e avenue
rue Provost
rue Norman
rue Notre-Dame Ouest
boulevard Saint-Joseph
avenue Georges-V
rue Saint-Jacques
route 138

0 250 500 m

La synthèse des orientations pan-montréalaises

Arrondissement de Lachine

Plan d'urbanisme

Montréal

Décembre 2005

9.3
Les enjeux locaux d'aménagement

9.3.1
L'amélioration des milieux de vie 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 autour de ces lieux de production; ce noyau correspond à l'actuel secteur du Vieux-Lachine. Avec l'arrivée de nouvelles entreprises, des secteurs résidentiels se développent pour accueillir les ouvriers des usines établies à proximité. En 1959, la fermeture du canal de Lachine, conjuguée au déclin des activités manufacturières traditionnelles, provoque la dégradation du secteur industriel. Aujourd'hui, l'amélioration des milieux de vie de ces secteurs anciens, principalement situés aux abords du canal, constitue un enjeu prioritaire de l'arrondissement. Le Plan d'urbanisme propose de poursuivre la revitalisation et la mise en valeur des secteurs anciens, ainsi que de favoriser l'amélioration des conditions de vie de leurs résidents. Parallèlement, certains secteurs industriels enclavés à la périphérie des secteurs anciens feront l'objet d'une mise en valeur à des fins résidentielles.

Objectif 1 – Poursuivre la revitalisation et la mise en valeur du Vieux-Lachine

Depuis plusieurs années, le Vieux-Lachine fait l'objet d'une démarche soutenue de mise en valeur. Celle-ci est fortement associée au réaménagement des rives du canal de Lachine et du lac Saint-Louis. En ce qui a trait au paysage urbain et à la qualité de l'architecture, le cadre bâti du Vieux-Lachine est également assujetti aux prescriptions d'un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) depuis 2001.

Le règlement de PIIA du Vieux-Lachine énonce les objectifs généraux suivants :

- assurer la préservation et la mise en valeur de chacun des ensembles architecturaux et urbains d'intérêt patrimonial et protéger les ensembles paysagers;
- 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 l'environnement urbain du Vieux-Lachine;
- 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 quant à la qualité de l'architecture du Vieux-Lachine, lesquelles concernent la forme des toits, les ouvertures, les agrandissements, les galeries, les perrons et les vérandas, les équipements mécaniques ainsi que les cheminées. Des dispositions réglementaires supplémentaires s'appliquent à la zone institutionnelle délimitée par la rue Saint-Louis, la 11e Avenue, la 15e Avenue et le boulevard Saint-Joseph.

Actions

1.1	Compléter la revitalisation et la mise en valeur des rives du canal de Lachine et du lac Saint-Louis.
1.2	Évaluer la pertinence des diverses dispositions de la réglementation d'urbanisme et s'assurer qu'elles répondent adéquatement aux orientations du Plan d'urbanisme en ce qui a trait au parcours riverain (voir l'objectif 11 de la partie I), au patrimoine bâti (objectif 15, partie I), au paysage urbain et à la qualité de l'architecture (objectif 12, partie I).

Objectif 2 – Améliorer les conditions de vie des résidents des secteurs à revitaliser

Les données du recensement de 2001 confirment que les populations les plus défavorisées de l'arrondissement se concentrent à l'intérieur du quartier Saint-Pierre et dans le secteur à l'est de la 32e Avenue :

- le revenu médian des ménages du secteur à l'est de la 32e Avenue et dans le quartier Saint-Pierre s'élevait respectivement à 30 179 $ et 30 148 $, comparativement à 36 300 $ pour l'ensemble de l'arrondissement;
- respectivement 39 % et 43 % des résidents âgés de 15 ans ou plus du secteur à l'est de la 32e Avenue et du quartier Saint-Pierre n'ont pas terminé les études secondaires avec succès, comparativement à 33 % pour l'ensemble de l'arrondissement;
- respectivement 24 % et 26 % des ménages du secteur à l'est de la 32e Avenue et du quartier Saint-Pierre consacraient plus de 30 % de leur revenu au logement, comparativement à seulement 21 % pour l'ensemble de l'arrondissement.

Dans ces deux secteurs, le stock de logements est composé à plus de 76 % de résidences construites avant 1970. Il s'agit principalement de résidences multifamiliales, et plusieurs bâtiments requièrent des travaux de rénovation. Ces deux secteurs ne comptent qu'environ 30 % de propriétaires alors que dans la portion du territoire à l'ouest de la 32e Avenue, cette proportion s'élève à plus de 56 %. Dans le quartier Saint-Pierre et dans le secteur à l'est de la 32e Avenue, les activités commerciales se concentrent sur les rues Saint-Jacques, Notre-Dame et Provost, ainsi qu'aux Galeries de Lachine. Chacun de ces axes, de même que le centre commercial, nécessitent des interventions visant à redynamiser l'activité commerciale et à améliorer le traitement du domaine public.

À Lachine, on recense 732 logements sociaux situés dans des habitations à loyer modique (HLM). De ce nombre, 284 s'adressent spécifiquement aux personnes âgées et 448 aux familles. En outre, l'arrondissement compte 136 logements dans des coopératives d'habitation, et des logements abordables ont été construits dans les dernières années. Malgré cela, les données socio-économiques du recensement de 2001 démontrent la nécessité de construire davantage de logements sociaux et abordables afin d'augmenter la qualité de vie de la population lachinoise. À cet égard, il est important de souligner que :

- près de 62 % des ménages de l'arrondissement sont locataires;
- le revenu médian des ménages lachinois s'élève 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) consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement.

Actions

2.1 Mettre en œuvre la Stratégie de revitalisation urbaine intégrée pour le quartier Saint-Pierre et le secteur à l'est de la 32e Avenue, tels qu'identifiés à l'objectif 1 de la partie I du Plan d'urbanisme.

Les éléments suivants devront être pris en considération :

a. élaborer et mettre en œuvre un programme de rénovation résidentielle ou de mise aux normes des bâtiments;
b. élaborer et mettre en œuvre un programme d'action concerté avec les commerçants des rues Saint-Jacques, Notre-Dame et Provost ainsi qu'avec les autres intervenants du milieu;
c. développer le réseau vert de l'arrondissement en améliorant les liens avec les rives du canal de Lachine;
d. requalifier le lien nord-sud du quartier Saint-Pierre (avenue Saint-Pierre);
e. améliorer la qualité de l'aménagement du domaine public;
f. assurer l'intégration de logements abordables sur le territoire.

2.2 Informer les propriétaires quant aux divers programmes d'aide financière offerts par la Ville et les gouvernements du Québec et du Canada pour l'amélioration et l'entretien de l'habitat.

2.3 Participer activement aux travaux de mise en œuvre de la Stratégie municipale en matière d'habitation et favoriser l'investissement résidentiel public et privé sur le territoire de l'arrondissement.

2.4 Évaluer l'opportunité de mettre en application un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour certaines parties du quartier Saint-Pierre.

Objectif 3 – Soutenir la transformation à des fins résidentielles des secteurs industriels enclavés au centre de l'arrondissement et au nord du quartier Saint-Pierre

Deux secteurs industriels développés principalement à la fin des années 1940 sont présents sur le territoire de Lachine. Le premier, localisé au centre de l'arrondissement, est délimité au sud par les rues Notre-Dame et Victoria, à l'est par la 18e Avenue, à l'ouest par la 32e Avenue et au nord par les rues Remembrance et Saint-Antoine. Il regroupe environ 25 entreprises actives et présente quelques bâtiments inoccupés. Le second secteur est situé dans la partie nord du quartier Saint-Pierre et se compose d'une quinzaine de bâtiments industriels répartis le long des avenues Milton et de Mount Vernon et sur les rues De L'Union et Jacoban.

Dans les deux cas, la plupart des bâtiments nécessitent des travaux de rénovation majeurs et les activités des entreprises occasionnent des nuisances pour les résidents riverains. De plus, l'enclavement des entreprises dans des milieux de vie résidentiels limite l'expansion de leurs activités.

Actions

3.1	Réaliser une planification détaillée de portée locale du secteur Centre.
3.2	Réaliser une planification détaillée de portée locale du secteur Nord du quartier Saint-Pierre.
3.3	Élaborer les modalités d'encadrement des interventions sur les bâtiments patrimoniaux identifiés à la liste et à l'extrait de la carte du patrimoine bâti de l'arrondissement de Lachine.

9.3.2

La revitalisation du secteur à l'ouest de la 32e Avenue

Le secteur à l'ouest de la 32e Avenue couvre toute la portion ouest du territoire de l'arrondissement, entre l'autoroute 20 et les rives du lac Saint-Louis. Cette partie de Lachine a une vocation principalement résidentielle et présente une vaste gamme d'équipements collectifs. Les parcs et les espaces verts y sont nombreux. Afin de maintenir la qualité de vie des résidents de ce secteur, le Plan d'urbanisme propose de préserver la qualité du parc résidentiel, d'améliorer les liens cyclables entre le secteur et les rives du lac Saint-Louis ainsi que de préserver et mettre en valeur le parcours riverain.

Objectif 4 – Préserver la qualité du stock de logements

Près de 6 200 logements sont localisés dans le secteur à l'ouest de la 32e Avenue. 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. Une moitié des logements correspondent à une typologie résidentielle unifamiliale isolée, et l'autre moitié à des bâtiments multifamiliaux. La majorité des résidences sont bien entretenues, mais certaines requièrent des travaux de rénovation extérieure ou intérieure.

Actions

4.1 Mettre en œuvre un programme local d'aide à la rénovation résidentielle spécifique au secteur à l'ouest de la 32e Avenue.

4.2 Informer les propriétaires quant aux divers programmes d'aide financière offerts par la Ville et les gouvernements du Québec et du Canada pour l'amélioration et l'entretien de l'habitat.

Objectif 5 – Améliorer les liens cyclables entre le secteur à l'ouest de la 32e Avenue et les rives du lac Saint-Louis

À l'exception de la piste cyclable traversant le parc du Rail, dans le secteur Centre, le réseau vert de l'arrondissement longe uniquement les rives du canal de Lachine et du lac Saint-Louis. Le secteur à l'ouest de la 32e Avenue n'est pas relié au réseau cyclable actuel. De nouvelles voies qui permettraient aux résidents d'accéder facilement au canal et au lac sont donc requises. De plus, le prolongement du réseau vert de l'arrondissement dans le secteur à l'ouest de la 32e Avenue créerait un effet de réciprocité puisque les cyclistes qui utilisent la piste longeant le parcours riverain auraient accès aux équipements et services disponibles dans ce secteur.

Action

5.1 Prolonger le réseau vert de l'arrondissement à l'intérieur du secteur à l'ouest de la 32e Avenue afin d'améliorer les liens avec les rives du lac Saint-Louis et du canal de Lachine.

9.3.3

Le parachèvement du parcours riverain

La partie sud de l'arrondissement, composée du boulevard Saint-Joseph, des rives du canal de Lachine et du lac Saint-Louis, constitue le parcours riverain. Le trajet regroupe de nombreux bâtiments d'intérêt patrimonial et offre d'intéressantes perspectives visuelles. Le boulevard Saint-Joseph constitue également une composante importante du parcours riverain pan-montréalais.

Objectif 6 – 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 grande réalisation de Lachine. Le parc riverain aménagé aux abords du lac Saint-Louis et du canal de Lachine symbolise l'identité lachinoise. Cet espace public exceptionnel offre un paysage d'une grande beauté.

Dès le début des années 1970, les autorités municipales ont procédé à l'acquisition des 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 compléter le parcours riverain afin de mettre ce site en valeur, mais surtout afin de le léguer aux générations futures.

Actions

6.1	Acquérir et convertir à des fins publiques certains immeubles de propriété privée localisés en bordure du lac Saint-Louis pour parachever le parcours riverain.
6.2	Assurer une intégration harmonieuse des projets de construction et de transformation des bâtiments au cadre bâti du parcours riverain, en outre par l'adoption d'un règlement de type Plan d'implantation et d'intégration architecturale.
6.3	Maintenir et améliorer l'image générale du parcours riverain en rehaussant la qualité de l'aménagement du domaine public, comme le mentionne l'objectif 11 de la partie I du Plan d'urbanisme.

9.3.4

Optimiser l'utilisation du secteur Meadowbrook

Le secteur Meadowbrook est situé dans la partie nord de l'arrondissement, au nord de l'autoroute 20. Il est isolé du reste du territoire de Lachine par une voie ferrée du Canadien Pacifique. Le golf Meadowbrook, aménagé dans les années 1930, chevauche l'emprise ferroviaire. Ainsi, une moitié du parcours se trouve dans l'arrondissement de Côte-Saint-Luc–Hampstead–Montréal-Ouest, et l'autre partie dans l'arrondissement de Lachine. Actuellement, la portion lachinoise (26 hectares) du secteur Meadowbrook est uniquement accessible par le chemin De La Côte-Saint-Luc, situé sur le territoire de l'arrondissement voisin.

Objectif 7 – Favoriser le développement et la mise en valeur du secteur Meadowbrook à des fins résidentielles

Depuis maintenant plus de dix ans, l'arrondissement de Lachine a démontré, notamment lors de l'adoption de son Plan d'action stratégique de développement (en 2000) ainsi qu'au moyen de ses instruments d'urbanisme, sa volonté de favoriser le développement et la mise en valeur du secteur Meadowbrook à des fins résidentielles.

Par ailleurs, conscient des problématiques spécifiques à ce secteur, l'arrondissement participera à la réalisation de la planification détaillée de portée pan-montréalaise (voir la section 4.19 de la partie I du Plan d'urbanisme) et s'assurera que cet exercice porte une attention particulière aux éléments suivants :

- l'accessibilité et le désenclavement du secteur;
- l'atténuation des nuisances générées par les activités ferroviaires dans les milieux de vie;
- l'évaluation des capacités actuelles des réseaux d'aqueduc et d'égout;
- le développement d'un scénario de mise en valeur du secteur et de préservation des éléments paysagers.

Actions

7.1	Participer, conjointement avec les intervenants concernés, à l'élaboration de la planification détaillée de portée pan-montréalaise du secteur Meadowbrook (voir la section 4.19 de la partie I du Plan d'urbanisme).
7.2	Assurer le développement d'un projet résidentiel de qualité s'intégrant aux caractéristiques du milieu.

9.3.5

La requalification du secteur industriel Lachine-Est

La secteur industriel Lachine-Est compte une trentaine d'entreprises employant actuellement près de 2 400 travailleurs. Toutefois, depuis quelques années, le nombre d'emplois est en constante diminution. La majorité des bâtiments ont été conçus pour l'industrie lourde et extensive et de nombreux immeubles sont laissés à l'abandon. Plusieurs terrains présentent un risque élevé de contamination des sols. Le défi consiste à recréer dans ce secteur les conditions propices à sa relance économique et à l'amélioration de l'environnement. Le Plan d'urbanisme propose de transformer le secteur en favorisant la conversion d'une partie à des fins résidentielles et la consolidation de l'autre à des fins d'emplois.

Objectif 8 – Favoriser la conversion d'une partie du secteur Lachine-Est à des fins mixtes

Le secteur industriel Lachine-Est comprend de grands complexes industriels sous-utilisés ou abandonnés. La majorité de ces installations ne répondent plus aux besoins des entreprises d'aujourd'hui et leur localisation, à proximité du canal de Lachine et à bonne distance du réseau autoroutier, les rend propices à une conversion à des fins mixtes, notamment à l'habitation.

Actions

8.1 Participer, conjointement avec les intervenants concernés, à l'élaboration de la planification détaillée de portée pan-montréalaise du secteur Lachine-Est (voir la section 4.8.2 de la partie I du Plan d'urbanisme).

8.2 Documenter, en collaboration avec les services municipaux concernés, le patrimoine industriel présent dans le secteur Lachine-Est et permettre des interventions éclairées et innovatrices afin que ce patrimoine s'inscrive pleinement dans les projets de réaménagement.

Objectif 9 – Redévelopper à des fins d'emplois une partie du secteur industriel Lachine-Est

Certaines parties du secteur industriel Lachine-Est sont peu propices à une transformation à des fins résidentielles, notamment en raison de la contamination des sols élevée sur certains terrains et de la proximité d'infrastructures routières et ferroviaires générant d'importantes nuisances. Toutefois, une consolidation de cette portion de l'arrondissement à des fins d'emplois est souhaitable et permettra de conserver la vocation économique du secteur.

Actions

9.1 Participer, conjointement avec les intervenants concernés, à l'élaboration de la planification détaillée pan-montréalaise du secteur industriel Lachine-Est (voir la section 4.8.2 de la partie I du Plan d'urbanisme).

9.2 Appuyer la transformation de la structure économique du secteur industriel Lachine-Est en facilitant le déplacement des entreprises génératrices de nuisances dans les secteurs propices de l'arrondissement et en favorisant l'établissement d'entreprises dynamiques, associées au scénario de développement retenu pour le secteur.

9.3 Documenter, en collaboration avec les services municipaux concernés, le patrimoine industriel présent dans le secteur Lachine-Est et permettre des interventions éclairées et innovatrices afin que ce patrimoine s'inscrive pleinement dans les projets de réaménagement.

9.3.6

Le réaménagement des grands axes routiers est-ouest

La configuration actuelle du réseau routier local et artériel de Lachine rend difficiles les déplacements à l'intérieur de l'arrondissement et vers l'extérieur, notamment vers le Centre de Montréal. L'arrondissement, en collaboration avec ses partenaires, prévoit certaines interventions sur le réseau routier afin de faciliter les déplacements est-ouest et de réduire l'impact des nuisances engendrées par la présence de l'autoroute 20.

Objectif 10 – Améliorer les déplacements à l'intérieur de l'arrondissement et vers le Centre de Montréal

L'arrondissement est traversé par l'autoroute 20. Certains accès autoroutiers doivent être modifiés afin d'améliorer la fluidité de la circulation et de faciliter l'accessibilité au territoire lachinois. Dans la portion sud de l'arrondissement, les déplacements est-ouest se concentrent sur la rue Victoria. Avec le boulevard Saint-Joseph, cet axe est le seul à relier la 1re Avenue à la 55e Avenue. Plusieurs tronçons de la rue Victoria nécessitent des travaux de réaménagement.

Actions

10.1 Réaménager, en collaboration avec le ministère des Transports du Québec, l'ensemble des accès à l'autoroute 20 depuis le territoire de l'arrondissement afin d'améliorer la fluidité de la circulation, et permettre la construction d'une voie supplémentaire.

10.2 Prolonger la rue Victoria vers l'est afin de désenclaver une partie du secteur Lachine-Est et d'améliorer l'accessibilité au quartier Saint-Pierre.

10.3 Porter une attention particulière à la préservation de la qualité de vie des milieux résidentiels dans le cadre du projet de réaménagement de la rue Victoria.

10.4 Étudier la possibilité d'implanter un corridor de transport collectif assurant un lien rapide au Centre de Montréal le long de la rue Victoria.

Objectif 11 – Réduire l'impact des nuisances engendrées par la présence de l'autoroute 20

Le tronçon de l'autoroute 20 traversant l'arrondissement de Lachine est fortement utilisé pour la circulation automobile et le transport des marchandises. Cette utilisation intense engendre des niveaux sonores relativement élevés pour les secteurs résidentiels localisés à proximité de l'infrastructure de transport.

Action

11.1 Mettre en place, en collaboration avec le ministère des Transports du Québec, des mesures d'atténuation du bruit le long de la façade sud de l'autoroute 20 (voir l'objectif 18 de la partie I du Plan d'urbanisme).

RÉAMÉNAGEMENT DES GRANDS AXES ROUTIERS
Réduire l'impact des nuisances engendrées par la présence de l'autoroute 20

RÉAMÉNAGEMENT DES GRANDS AXES ROUTIERS
Réaménager les accès à l'autoroute 20 en collaboration avec le MTQ

QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE
Secteurs à revitaliser

SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE DE PORTÉE PAN-MONTRÉALAISE
Secteurs Meadowbrook et Lachine-Est

SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE DE PORTÉE LOCALE
Secteur nord du quartier Saint-Pierre

RÉAMÉNAGEMENT DES GRANDS AXES ROUTIERS
Prolonger la rue Victoria

PARACHÈVEMENT DU PARCOURS RIVERAIN
Mettre en valeur le parcours riverain

AMÉLIORATION DES MILIEUX DE VIE DES SECTEURS ANCIENS
Poursuivre la revitalisation et la mise en valeur du Vieux-Lachine

SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE DE PORTÉE LOCALE
Secteur Centre

MISE EN VALEUR DU SECTEUR INDUSTRIEL LACHINE-EST
Consolidation à des fins d'emplois

MISE EN VALEUR DU SECTEUR INDUSTRIEL LACHINE-EST
Favoriser la conversion à des fins mixtes, notamment résidentielles

autoroute De La Côte-de-Liesse
autoroute 20
autoroute 13
55e avenue
32e avenue
rue Victoria
rue Provost
rue Norman
rue Notre-Dame Ouest
boul. des Saint-Anges
avenue Georges-V
rue Saint-Jacques
route 138
triage Côte-Saint-Luc
triage Taschereau
SECTEUR À L'OUEST DE LA 32e AVENUE
SECTEUR À L'EST DE LA 32e AVENUE
QUARTIER SAINT-PIERRE

0 250 500 m

Le concept local d'organisation spatiale

Arrondissement de Lachine

Plan d'urbanisme

Montréal

Décembre 2005

9.4 La planification détaillée

Certaines portions du territoire de l'arrondissement présentent des problématiques urbaines complexes qui ne peuvent être traitées avant l'intégration du présent chapitre d'arrondissement au Plan d'urbanisme de Montréal. Pour l'ensemble de ces secteurs, l'arrondissement entend mener à terme une planification détaillée dans les trois années suivant l'intégration du chapitre au Plan, selon une approche intégrée adaptée à la spécificité de chaque cas. Le bilan annuel de la mise en œuvre du Plan fera état de l'avancement de ces travaux.

L'arrondissement identifie deux secteurs de planification détaillée de portée locale :

- 9.4.1 Centre
- 9.4.2 Nord du quartier Saint-Pierre

Parallèlement à l'exercice de planification détaillée des secteurs de portée locale, le Plan d'urbanisme de Montréal identifie 26 secteurs de planification détaillée de portée pan-montréalaise, lesquels présentent des enjeux qui touchent l'ensemble de la ville ou qui concernent directement plus d'un arrondissement. Parmi ceux-ci, les secteurs Canal de Lachine, Lachine-Est, chemin De La Côte-de-Liesse et Meadowbrook intéressent directement l'arrondissement de Lachine. Les paramètres encadrant la réflexion quant à ces secteurs sont présentés au chapitre 4 de la partie I du Plan d'urbanisme. Pour le secteur Lachine-Est, l'arrondissement précise ci-après ses préoccupations de développement et de mise en valeur, en complément à celles figurant déjà à la partie I du Plan d'urbanisme.

Les démarches de planification détaillée de portée pan-montréalaise et locale miseront sur la participation des citoyens et sur celle de l'ensemble des intervenants concernés : l'arrondissement, les services municipaux, les ministères ainsi que les organismes privés, publics et associatifs.

Selon les besoins, la planification détaillée pourra mener à :

- l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU);
- l'adoption par le conseil d'arrondissement d'un plan de mise en valeur ou d'un plan d'action;
- la modification de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement;
- la mise en place de programmes appropriés;
- la réalisation d'immobilisations par la Ville, seule ou en collaboration avec les gouvernements du Québec et du Canada;
- la réalisation d'un projet en partenariat avec un ou plusieurs organismes privés, publics ou associatifs.

Afin de lancer et d'encadrer le processus de planification détaillée, les pages qui suivent présentent pour chacun des secteurs de planification détaillée de portée locale :

- des orientations générales;
- un court énoncé de la problématique;
- des balises d'aménagement.

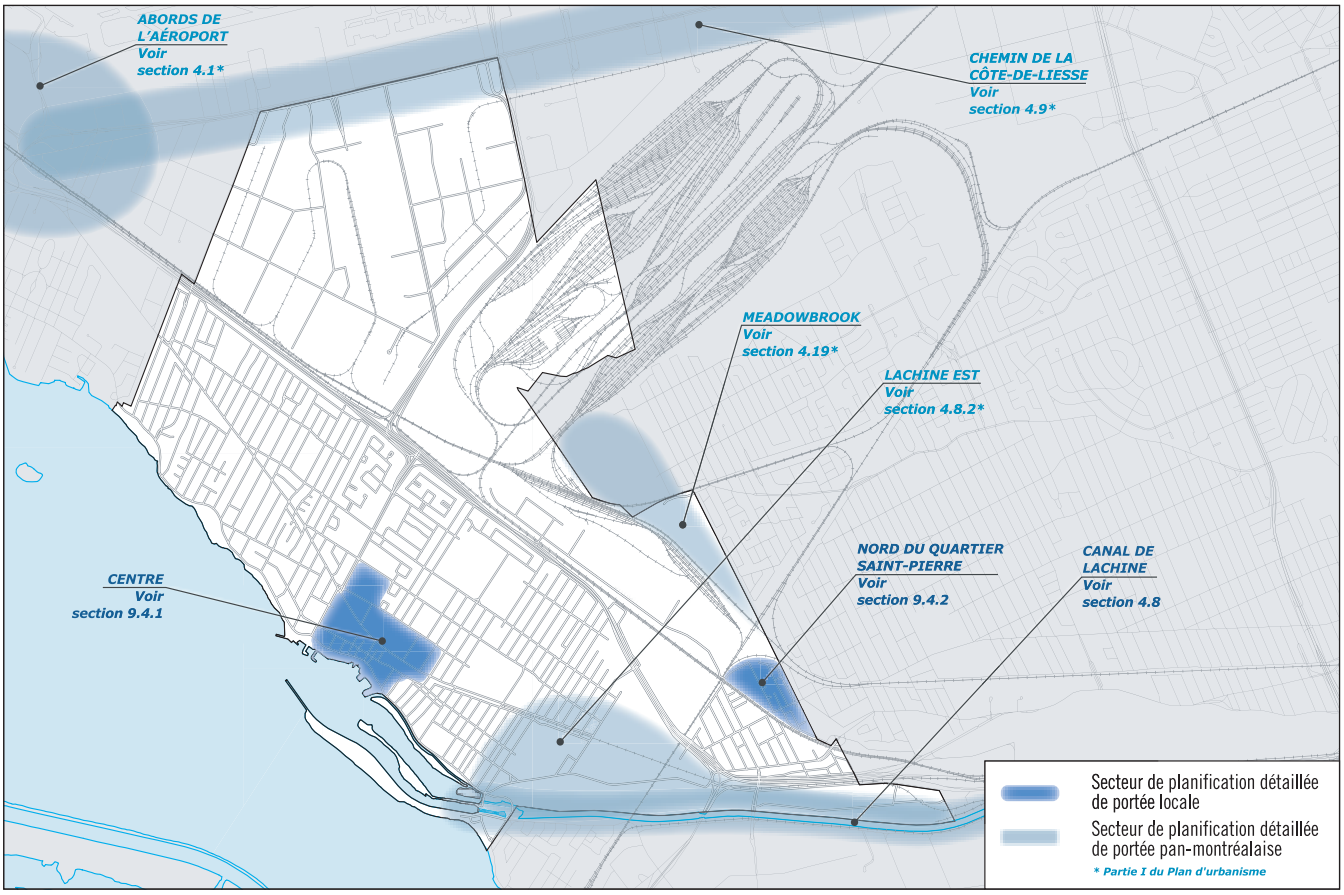
Considérations de l'arrondissement
Secteur de planification détaillée de portée pan-montréalaise

Lachine-Est (voir section 4.8.2 de la partie I du Plan d'urbanisme)

En plus des orientations et des balises d'aménagement identifiées au chapitre 4 de la partie I du Plan d'urbanisme, les préoccupations locales suivantes seront mises de l'avant par l'arrondissement :

- prolonger la promenade le long du canal de Lachine et favoriser l'aménagement de parcs et d'espaces verts;
- étudier la possibilité d'implanter un nouveau corridor de transport collectif, par mode de système léger sur rail ou de tramway moderne, qui relierait le Vieux-Port à l'arrondissement en longeant le canal de Lachine;
- réaménager le secteur 6e Avenue, boulevard Saint-Joseph et Chemin Du Musée (accès, réseau routier, aménagements paysagers);
- réévaluer la problématique du réseau routier, notamment en ce qui concerne le camionnage, afin de desservir les secteurs d'emplois et de restreindre la circulation de transit dans les quartiers résidentiels;
- mettre en place des mesures d'atténuation du bruit le long de la rue Notre-Dame Ouest sur le tronçon parallèle à l'autoroute 20.
- assurer une gestion de la transition d'un usage industriel à un usage résidentiel et favoriser pour le secteur central un redéploiement des activités d'emplois.

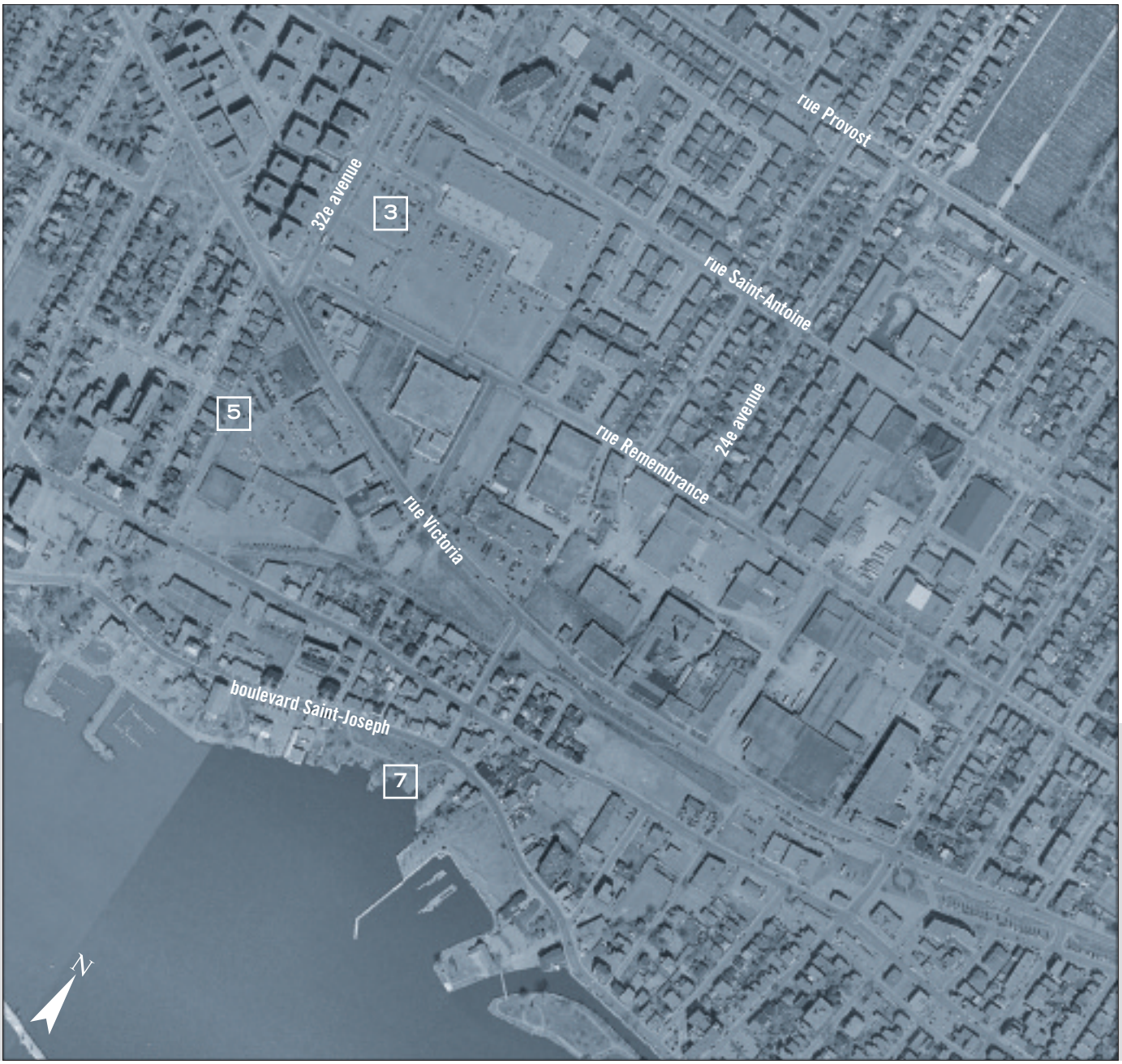
Les secteurs de planification détaillée



9.4.1 Centre

Orientations générales

- Soutenir la transformation du secteur Centre à des fins résidentielles
- Consolider et soutenir le dynamisme commercial le long de la 32e Avenue
- Soutenir et consolider le transport collectif dans l'arrondissement
- Faciliter l'accès au parc riverain et aux berges du lac Saint-Louis
- Mettre en valeur le patrimoine bâti présent dans le secteur Centre



Problématique

Le secteur Centre regroupe environ 25 entreprises actives et quelques bâtiments industriels inoccupés. On y retrouve également quelques bâtiments commerciaux vétustes présentant de nombreux locaux vacants. Bien que certains bâtiments aient été construits au début du XX^{e} siècle, ce secteur industriel a été développé principalement à la fin des années 1940.

Par suite de la croissance et du développement rapide de l'arrondissement, le secteur est maintenant complètement enclavé au sein de quartiers essentiellement résidentiels. La majorité des bâtiments nécessitent des travaux de rénovation majeurs et les activités des entreprises qui y sont présentes sont une source de nuisances pour les riverains et, plus largement, pour l'ensemble des résidents de cette portion de l'arrondissement. Dans ce contexte, l'expansion et le développement des entreprises sont compromis et un déplacement de leurs activités dans un autre secteur voué à l'emploi pourrait s'avérer souhaitable.

Le centre commercial, le long de la 32^{e} Avenue, occupe une localisation stratégique au cœur de l'arrondissement. Ce terrain pourrait permettre la réalisation d'un projet mixte et ainsi densifier l'environnement bâti du cœur de l'arrondissement. De plus, le développement de ce secteur doit s'accompagner d'une réflexion plus globale quant aux modalités de la desserte par transport collectif dans l'arrondissement.

Balises d'aménagement

1 Favoriser le déplacement dans un secteur d'emplois approprié de certaines entreprises du secteur Centre génératrices de fortes nuisances.

2 Favoriser la conversion de certains bâtiments à des fins résidentielles.

3 Réaménager le secteur commercial localisé à l'est de la 32^{e} Avenue, entre les rues Provost et Victoria.

4 Étudier, en collaboration avec la Société de transport de Montréal, la possibilité d'implanter un terminus d'autobus dans le secteur et de réorganiser en conséquence les circuits d'autobus desservant le territoire lachinois.

5 Étudier la possibilité de prolonger la 32^{e} Avenue vers le lac Saint-Louis.

6 Faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes entre le secteur Centre et les rives du lac Saint-Louis.

7 Compléter le parc riverain en acquérant certains immeubles à des fins publiques.

8 Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager du secteur Centre.

9.4.2 Nord du quartier Saint-Pierre

Orientations générales

- Soutenir la transformation du secteur à des fins résidentielles
- Mettre en valeur le patrimoine bâti présent dans le secteur
- Favoriser la réhabilitation des sites contaminés

Problématique

Le développement et la mise en valeur de ce secteur du quartier Saint-Pierre, situé aux limites nord-est de l'arrondissement de Lachine, soulèvent de nombreux défis. D'une part, il s'agit d'un secteur enclavé, délimité par des infrastructures ferroviaires à l'ouest et au sud, et par un quartier résidentiel au nord-est. D'autre part, ce secteur qui a déjà abrité des activités industrielles importantes est encore un lieu d'emplois, bien que quelques bâtiments soient abandonnés et qu'un risque de contamination des sols existe.

Par ailleurs, ce secteur présente un potentiel de 12 hectares de terrains à mettre en valeur, principalement à des fins résidentielles. L'arrondissement souhaite développer les terrains vacants et favoriser le déplacement des activités industrielles, sources de nuisances pour les résidents. Il est aussi très important de revitaliser ce quartier, notamment par l'aménagement de parcs et d'espaces verts, afin qu'il offre un environnement de qualité aux résidents.

Balises d'aménagement

1 Favoriser le déplacement, dans des secteurs appropriés, de certaines entreprises du secteur Nord du quartier Saint-Pierre associées à de fortes nuisances.

2 Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager du secteur Nord du quartier Saint-Pierre.

3 Favoriser les solutions innovatrices permettant de réhabiliter les sols contaminés.

4 Prévoir l'aménagement d'une nouvelle rue en bordure de la voie ferrée afin de réduire la circulation de transit dans les secteurs résidentiels.

5 Améliorer la qualité des infrastructures et des équipements collectifs, notamment par la rénovation du tunnel piétonnier, l'aménagement de parcs et d'espaces verts et la mise en place d'une zone tampon paysagée le long des voies ferrées.

9.5 Les paramètres réglementaires applicables à l'arrondissement

Les paramètres et les orientations du Plan d'urbanisme qui ont une portée réglementaire se traduisent dans la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement. Le zonage est le principal instrument réglementaire de mise en œuvre du Plan d'urbanisme. Il détermine la vocation des différentes zones du territoire afin d'y contrôler l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.

L'affectation du sol

Découlant des orientations du Plan, l'extrait de la carte de l'affectation du sol applicable à l'arrondissement de Lachine exprime la vocation souhaitée dans les secteurs à construire ou à transformer et confirme celle des secteurs établis. Selon le concept retenu, les catégories d'affectation traduisent la nature générale des milieux, s'éloignant ainsi d'une forme d'affectation dont le caractère trop normatif conduirait à un découpage inutilement fin du territoire. Inclusives, ces catégories favorisent la mixité et regroupent une variété d'activités pouvant avoir cours au sein d'une même aire d'affectation, moyennant des règles de complémentarité ou de compatibilité que précise la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement. Cette approche, plus argumentaire que réglementaire, permet une gestion souple du développement urbain et simplifie les procédures administratives. Dans cet esprit, le recours à la procédure de modification du Plan d'urbanisme s'applique aux changements ayant une portée significative sur le devenir de la ville.

Le tableau de la page suivante présente et définit les neuf catégories d'affectation du sol. Les quatre premières sont de nature inclusive et correspondent à des milieux urbains distincts. Les cinq autres, essentiellement à caractère exclusif, touchent des aires réservées à des activités particulières.

La densité de construction

Les paramètres de densité de construction permettent d'encadrer la production architecturale et de déterminer l'échelle de la forme urbaine de même que l'intensité des activités sur les différentes portions du territoire. Pour les secteurs à construire ou à transformer, les paramètres énoncés traduisent les intentions du Plan quant au caractère souhaité pour le territoire alors que dans les secteurs établis, ces paramètres correspondent au caractère général du bâti existant dont le Plan vise la pérennité.

L'extrait de la carte de la densité de construction applicable à l'arrondissement de Lachine exprime la densité de construction selon une échelle de couleurs intégrant les différents paramètres de densité. Un descriptif énonce les paramètres s'appliquant à chaque secteur. Précisés par des annotations, le cas échéant, ces paramètres décrivent le caractère général actuel ou souhaité d'un secteur en fonction de l'un ou l'autre ou de l'ensemble des éléments suivants :

- le nombre d'étages hors-sol (excluant les mezzanines);
- le mode d'implantation : isolée, jumelée, contiguë;
- le taux d'implantation au sol des bâtiments;
- le coefficient d'occupation du sol, notamment dans les secteurs à transformer ou à construire.

Les parcs et les espaces verts

Le Plan souhaite assurer la protection et la mise en valeur des parcs et des espaces verts illustrés à l'extrait de la carte du même nom, applicable à l'arrondissement de Lachine.

Le patrimoine bâti

Conformément à l'objectif 15 du Plan d'urbanisme, l'ensemble des bâtiments identifiés à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle, ainsi que l'ensemble des bâtiments situés dans les secteurs de valeur exceptionnelle ou dans les grandes propriétés à caractère institutionnel, doivent faire l'objet d'un contrôle serré quant aux travaux de construction, de rénovation et de démolition, par les outils réglementaires appropriés, notamment les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

tableau
Catégories
d'affectation du sol

Catégories d'affectation du sol

Catégorie et description	Composantes	Notes
Secteur résidentiel Aires à vocation principalement résidentielle comportant aussi des portions mixtes, notamment des rues de commerces et d'habitation.	■ Logements ■ Commerces ■ Équipements collectifs ou institutionnels	La réglementation assure le découpage en zones distinctes des secteurs essentiellement résidentiels, des secteurs à caractère commercial et des ensembles occupés par des équipements collectifs ou institutionnels. Elle détermine les catégories d'usages selon la nature des milieux et le caractère de l'arrondissement. Elle assure, par les modes de gestion des usages, l'insertion harmonieuse des activités non résidentielles : les types d'usages autorisés de plein droit, les usages conditionnels, les limites de superficie, l'obligation de continuité commerciale, le contingentement de certains usages, etc. Dans le respect de la cohérence des milieux et en assurant une saine cohabitation des usages, la réglementation reconnaît ponctuellement certaines occupations à caractère industriel présentes lors de l'adoption du Plan d'urbanisme.
Secteur mixte Aires diversifiées comportant une composition variée d'activités et de l'habitation. Plusieurs de ces secteurs recouvrent des aires présentant un potentiel d'intensification du nombre de logements ou du nombre d'emplois.	■ Logements ■ Commerces ■ Immeubles à bureaux ■ Immeubles commerciaux ■ Immeubles comportant de l'industrie légère ■ Équipements collectifs ou institutionnels	La réglementation définit les zones et détermine les usages autorisés dans chacune selon la nature des milieux, notamment de manière à assurer l'interface entre les ensembles à dominance résidentielle et les zones d'activités plus intensives.
Secteur d'emplois Aires à vocation économique comportant principalement des activités à caractère industriel ou commercial. Les secteurs d'emplois correspondent à des aires où l'habitation est exclue.	■ Immeubles industriels ■ Immeubles à bureaux ■ Immeubles commerciaux ■ Équipements collectifs ou institutionnels	La réglementation assure la traduction des vocations prévues au Schéma des secteurs d'emplois (voir section 2.4 de la partie I du Plan d'urbanisme). La réglementation définit les zones et détermine les types d'usages autorisés selon la nature des milieux, notamment de manière à limiter aux secteurs d'emplois à caractère industriel les types d'usages générateurs de nuisances majeures.
Secteur rural Aires à caractère champêtre comportant de l'habitation et des activités agricoles.	■ Logements ■ Agriculture et activités industrielles complémentaires ■ Équipements collectifs ou institutionnels	
Grand équipement institutionnel Aires comportant des constructions et des terrains réservés à des activités institutionnelles qui jouent un important rôle de service dans la communauté montréalaise.	■ Grands équipements institutionnels (enseignement, soins de santé, sport et culture) ■ Équipements collectifs ou institutionnels ■ Commerces et logements complémentaires ■ Équipement collectif Casino, commerces et installations complémentaires	La réglementation n'autorise l'équipement collectif Casino, commerces et installations complémentaires que sur les lots 2 988 178, 2 988 179 et 2 988 180 du cadastre du Québec et prévoit cet usage sans limite de superficie de plancher.

Catégories d'affectation du sol

Catégorie et description	Composantes	Notes
Couvent, monastère ou lieu de culte Aires comportant des constructions et des terrains réservés à des établissements conventuels ou à des lieux de culte.	■ Immeubles voués aux activités des communautés religieuses comportant des lieux de résidence ■ Lieux de culte ■ Équipements collectifs ou institutionnels ■ Commerces et logements complémentaires	Même s'ils ne sont pas identifiés par une aire d'affectation à la carte 3.1.1 de la partie I du Plan d'urbanisme ou à son extrait à la page suivante, sont visés par cette catégorie d'affectation les lieux de culte compris dans la liste de bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural des pages 39 et 40.
Grand espace vert ou parc riverain Aires réservées aux espaces verts ou naturels d'envergure montréalaise ou situés en rive ainsi qu'aux grands cimetières.	■ Parcs métropolitains et grands parcs urbains ■ Parcs-nature ■ Lieux publics ■ Réserves naturelles ■ Berges et îles publiques ■ Grands cimetières ■ Golfs ■ Commerces, installations et équipements collectifs complémentaires	Les berges, les îles et les sommets du mont Royal visés par cette catégorie d'affectation du sol sont des espaces de propriété publique, principalement des parcs locaux. Cette affectation reconnaît la présence d'enclaves résidentielles existant sur le territoire des parcs-nature au moment de l'adoption du Plan d'urbanisme.
Grande emprise de transport Aires vouées aux activités de transport, soit les principales infrastructures de transport des personnes et des marchandises.	■ Le réseau routier relevant de la juridiction des gouvernements supérieurs ■ Les infrastructures portuaires, ferroviaires et aéroportuaires ■ Usages et infrastructures complémentaires	La réglementation assure le découpage en zones distinctes des aires vouées au triage ferroviaire et aux activités portuaires et aéroportuaires. Cette obligation ne s'applique pas au réseau routier et aux corridors ferroviaires.
Infrastructure publique Aires comportant des constructions et des terrains réservés à des fins de services publics.	■ Postes de transformation électrique, cours de voirie et de matériel, usines de traitement des eaux, usines d'épuration, etc.	

Notes générales :

Le présent chapitre inclut une carte qui identifie les parcs locaux dont la vocation est confirmée par le Plan d'urbanisme. La conversion d'un parc ou d'une de ses parties, à des fins autres que d'usage complémentaire ou d'équipement collectif d'envergure locale, requiert une modification du Plan d'urbanisme.

Les parcs, les cimetières, les golfs, les postes de transformation électriques ainsi que les cours de voirie et de matériel sont autorisés dans toutes les catégories.

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 existant au moment de l'adoption du Plan d'urbanisme.

autoroute De La Côte-de-Liesse
55e avenue
autoroute 20
autoroute 13
triage Taschereau
triage Côte-Saint-Luc
rue Victoria
32e avenue
rue Provost
rue Norman
rue Notre-Dame Ouest
rue Victoria
boulevard Saint-Joseph
avenue George-V
rue Saint-Jacques
route 138
0 250 500 m

L'affectation du sol

Arrondissement de Lachine

- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'emplois
- Secteur rural
- Grand équipement institutionnel
- Couvent, monastère ou lieu de culte
- Grand espace vert ou parc riverain
- Grande emprise de transport
- Infrastructure publique
- Limite d'arrondissement

Voir tableau ci-contre pour la description des catégories d'affectation du sol.

Mise en valeur du territoire et du patrimoine

Montréal

Plan d'urbanisme

Décembre 2005

Paramètres de densité >

Paramètres de densité >

Arrondissement de Lachine

Orientation

Maintenir le caractère des secteurs

La réglementation de zonage visera à maintenir le type de bâti existant, présentant les caractéristiques suivantes :

Secteurs établis

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;
- 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.

Secteur 09-10 :
- bâti de un à six étages hors-sol;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé.

La réglementation de zonage pourra reconnaître le bâti existant ainsi que les projets immobiliers dûment autorisés au moment de l'adoption du Plan d'urbanisme qui ne se conforment pas aux paramètres énoncés ci-dessus.

Arrondissement de Lachine

Secteurs à transformer ou à construire

Orientation

Renouveler le caractère des secteurs

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 : 0,2;
- C.O.S. maximal : 5,0.

Secteur 09-T2 :
- bâti de deux à cinq étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- C.O.S. minimal : 0,2;
- C.O.S. maximal : 3,0.

Secteur 09-T3 :
- bâti de deux à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 0,2;
- C.O.S. maximal : 4,8.

Secteur 09-T4 :
- bâti de deux à quatre étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- C.O.S. minimal : 0,1;
- C.O.S. maximal : 3,0.

Secteur 09-T5 :
- bâti de deux à huit étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- C.O.S. minimal : 0,5;
- C.O.S. maximal : 4,0.

Secteur 09-T6 :
- bâti de deux à dix étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 0,5;
- C.O.S. maximal : 4,0.

La réglementation de zonage pourra reconnaître le bâti existant ainsi que les projets immobiliers dûment autorisés au moment de l'adoption du Plan d'urbanisme qui ne se conforment pas aux paramètres énoncés ci-dessus.

La densité de construction

Arrondissement de Lachine

Densité

Forte

Faible

Non applicable

Grand espace vert ou parc riverain

09-01 Numéro du secteur

Secteur à transformer ou à construire

Limite d'arrondissement

Mise en valeur du territoire et du patrimoine

Montréal

Plan d'urbanisme

Décembre 2005

09.35
Mai 2005

autorcute De La Côte-de-Liesse
55e avenue
autoroute 20
autoroute 13
triage Taschereau
triage Côte-Saint-Luc
rue Victoria
32e avenue
rue Provost
rue Norman
rue Notre-Dame Ouest
rue Victoria
boulevard Saint-Joseph
avenue George-V
rue Saint-Jacques
route 138

Le patrimoine bâti

Arrondissement de Lachine

- Arrondissement historique ou naturel
- Secteur de valeur exceptionnelle
- Grande propriété à caractère institutionnel
- Secteur de valeur intéressante
- Ensemble urbain d'intérêt
- Limite d'arrondissement

Plan d'urbanisme

Montréal

09.37
Mai 2005

Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle

Arrondissement de Lachine

La liste suivante identifie les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural situés à l'extérieur des secteurs de valeur exceptionnelle et des grandes propriétés à caractère institutionnel de l'arrondissement (voir carte précédente).

La liste identifie également l'ensemble des lieux de culte d'intérêt patrimonial de l'arrondissement. Tel qu'indiqué au tableau de la page 28, ces lieux de culte sont couverts par la catégorie d'affectation du sol « Couvent, monastère ou lieu de culte ».

Conformément à l'objectif 15 de la partie I du Plan d'urbanisme, les bâtiments identifiés dans la liste suivante et l'ensemble de ceux situés dans les secteurs de valeur exceptionnelle ou dans les grandes propriétés à caractère institutionnel doivent faire l'objet d'un contrôle serré quant aux travaux de construction, de rénovation et de démolition, par les outils réglementaires appropriés, notamment les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Les lieux de culte

- 660, 6e Avenue
  (Bukowinian St. John of Suchawa Greek Orthodox)
- 25, 12e Avenue
  (St. Stephen)
- 34, 34e Avenue
  (Resurrection of Our Lord)
- 379, 44e Avenue
  (St. Paul's Anglican)
- 760, 44e Avenue
  (Centre chrétien)
- 225, 50e Avenue
  (Summerlea United)
- 4360, rue Broadway
  (Église Saint-André-Hubert-Fournet)
- 800, rue Provost
  (Église Très-Saint-Sacrement)
- 875, rue Provost
  (St. Basil the Great Ukrainian Catholic)
- 880, rue Saint-Antoine
  (Ukrainian Orthodox Church of St. George)
- 1850, rue Saint-Antoine
  (Église Sainte-Françoise-Romaine)
- 415, rue Saint-Jacques
  (Rockfield Pentecostal Christian Church/Rockfield United)
- 5065, rue Sherbrooke
  (Association de l'église norvégienne/ St. Andrew's Presbyterian)

Les édifices scolaires

- 704, 5e Avenue
  (École Très-Saint-Sacrement)
- 46, 16e Avenue
  (Centre de formation professionnelle)
- 275, 36e Avenue
  (John Grant School)
- 250, 48e Avenue
  (École Catherine-Soumillard)
- 29, avenue Ouellet
  (École Martin-Bélanger)
- 1225, rue Saint-Louis
  (École Jardin-des-Saints-Anges)

Les édifices publics

- 650, 16e Avenue
  (Hôpital Saint-Joseph)
- 1801, avenue Notre-Dame
  (Marché public)
- 4470, boulevard Saint-Joseph
  (Poste d'incendie de Lachine Summerlea)

Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle

Arrondissement de Lachine

Les habitations

- 238, 34e Avenue
  (Maison Dawes)
- 3830, avenue Broadway
- 3850, avenue Broadway
- 4810, boulevard Saint-Joseph
  (station de contrôle de pression)
- 5010, boulevard Saint-Joseph
  (Maison Quesnel)
- 5430, boulevard Saint-Joseph
  (Maison Jean-Gabriel-Picard)
- 5510, boulevard Saint-Joseph
  (Maison Martin dit Ladouceur)
- 5550, boulevard Saint-Joseph
  (Maison Joseph-Picard)
- 4650, rue Richard-Hewton
  (Maison Emma-Jane-Sandilands)

Les édifices commerciaux

- 420, 19e Avenue
  (Magasin Daly & Morin)
- 994, rue Notre-Dame
  (Banque de Montréal)

Les édifices industriels

- 150, 28e Avenue
  (Dawes and Company, Brewers and Maltsters – Lager, Beer Ice Vault)

9.6
Le plan d'action

Enjeux	Objectifs	Actions	Partenaires
Enjeu 1 L'amélioration des milieux de vie des secteurs anciens.	Objectif 1 Poursuivre la revitalisation et la mise en valeur du Vieux-Lachine.	1.1 Compléter la revitalisation et la mise en valeur des rives du canal de Lachine et du lac Saint-Louis.	Arrondissement
		1.2 Évaluer la pertinence des diverses dispositions réglementaires d'urbanisme et s'assurer qu'elles répondent adéquatement aux orientations du Plan d'urbanisme en ce qui a trait au parcours riverain, au patrimoine bâti, au paysage urbain et à la qualité de l'architecture.	Arrondissement
	Objectif 2 Améliorer les conditions de vie des résidents des secteurs à revitaliser.	2.1 Mettre en œuvre la Stratégie de revitalisation urbaine intégrée pour les secteurs à revitaliser identifiés à l'objectif 1 de la partie I du Plan d'urbanisme.	Arrondissement Ville
		2.2 Informer les propriétaires quant aux divers programmes d'aide financière offerts par la Ville et les gouvernements du Québec et du Canada pour l'amélioration et l'entretien de l'habitat.	Arrondissement
		2.3 Participer activement aux travaux de mise en œuvre de la Stratégie municipale en matière d'habitation et favoriser l'investissement résidentiel public et privé sur le territoire de l'arrondissement.	Arrondissement
		2.4 Évaluer l'opportunité de mettre en application le programme particulier d'urbanisme (PPU) pour certaines parties du quartier Saint-Pierre.	Arrondissement
	Objectif 3 Soutenir la transformation à des fins résidentielles des secteurs industriels enclavés au centre de l'arrondissement et au nord du quartier Saint-Pierre.	3.1 Réaliser une planification détaillée de portée locale du secteur Centre.	Arrondissement
		3.2 Réaliser une planification détaillée de portée locale du secteur Nord du quartier Saint-Pierre.	Arrondissement
		3.3 Élaborer les modalités d'encadrement des interventions sur les bâtiments patrimoniaux identifiés à la liste et à la carte du patrimoine bâti de l'arrondissement de Lachine.	Arrondissement

Enjeux	Objectifs	Actions	Partenaires
Enjeu 2 La mise en valeur du secteur à l'ouest de la 32e Avenue.	Objectif 4 Préserver la qualité du stock de logements.	4.1 Mettre en œuvre un programme local d'aide à la rénovation résidentielle spécifique au secteur à l'ouest de la 32e Avenue. 4.2 Informer les propriétaires quant aux divers programmes d'aide financière pour l'amélioration et l'entretien de l'habitat offerts par la Ville, le Gouvernement du Québec et le gouvernement fédéral.	Arrondissement Arrondissement
	Objectif 5 Améliorer les liens cyclables entre le secteur à l'ouest de la 32e Avenue et les rives du lac Saint-Louis.	5.1 Prolonger le réseau vert de l'arrondissement à l'intérieur du secteur à l'ouest de la 32e Avenue afin d'améliorer les liens avec les rives du lac Saint-Louis et du canal de Lachine.	Arrondissement
Enjeu 3 Le parachèvement du parcours riverain.	Objectif 6 Préserver et mettre en valeur le parcours riverain.	6.1 Acquérir et convertir à des fins publiques certains immeubles de propriété privée localisés en bordure du lac Saint-Louis afin de parachever le parcours riverain. 6.2 Assurer une intégration harmonieuse des projets de construction et de transformation des bâtiments au cadre du parcours riverain, en outre par l'adoption d'un règlement de type Plan d'implantation et d'intégration architecturale. 6.3 Maintenir et améliorer l'image générale du parcours riverain en rehaussant la qualité de l'aménagement du domaine public, tel que mentionné à l'objectif 11 de la partie I du Plan d'urbanisme.	Arrondissement Arrondissement Arrondissement
Enjeu 4 Optimiser l'utilisation du secteur Meadowbrook.	Objectif 7 Favoriser le développement et la mise en valeur du secteur Meadowbrook à des fins résidentielles.	7.1 Participer, conjointement avec les intervenant concernés, à l'élaboration de la planification détaillée de portée pan-montréalaise du secteur Meadowbrook. 7.2 Assurer le développement d'un projet résidentiel de qualité s'intégrant aux caractéristiques du milieu.	Ville Arrondissement Partenaires privés Arrondissement Partenaires privés

Enjeux	Objectifs	Actions	Partenaires
Enjeu 5 La mise en valeur du secteur industriel Lachine-Est	Objectif 8 Favoriser la conversion d'une partie du secteur Lachine-Est à des fins mixtes.	8.1 Participer, conjointement avec les intervenants concernés, à l'élaboration de la planification détaillée de portée pan-montréalaise du secteur Lachine-Est.	Ville Arrondissement Partenaires privés
		8.2 Documenter, en collaboration avec les services municipaux concernés, le patrimoine industriel présent dans le secteur Lachine-Est et permettre des interventions éclairées et innovatrices afin que ce patrimoine s'inscrive pleinement dans les projets de réaménagement.	Ville Arrondissement
	Objectif 9 Redévelopper à des fins d'emplois une partie du secteur industriel Lachine-Est.	9.1 Participer, conjointement avec les intervenants concernés à l'élaboration de la planification détaillée de portée pan-montréalaise du secteur Lachine-Est.	Ville Arrondissement Partenaires privés
		9.2 Appuyer la transformation de la structure économique du secteur industriel Lachine-Est en facilitant le déplacement dans les secteurs propices de l'arrondissement des entreprises génératrices de nuisances et en favorisant l'établissement d'entreprises dynamiques, associées au scénario de développement retenu pour le secteur.	Ville Arrondissement
		9.3 Documenter, en collaboration avec les services municipaux concernés, le patrimoine industriel présent dans le secteur Lachine-Est et permettre des interventions éclairées et innovatrices afin que ce patrimoine s'inscrive pleinement dans les projets de réaménagement.	Ville Arrondissement
Enjeu 6 Le réaménagement des grands axes routiers est-ouest.	Objectif 10 Améliorer les déplacements à l'intérieur de l'arrondissement et vers le Centre de Montréal.	10.1 Réaménager, en collaboration avec le ministère des transports du Québec, l'ensemble des accès à l'autoroute 20 depuis le territoire de l'arrondissement afin d'améliorer la fluidité de la circulation et permettre la construction d'une voie supplémentaire.	Ministère des transports Arrondissement
		10.2 Prolonger vers l'est la rue Victoria afin de désenclaver une partie du secteur Lachine-Est et permettre d'améliorer l'accessibilité au quartier Saint-Pierre.	Arrondissement Ville
		10.3 Porter une attention particulière à la préservation de la qualité de vie des milieux résidentiels dans le cadre du projet de réaménagement de la rue Victoria.	Arrondissement Société de transport de Montréal
		10.4 Étudier la possibilité d'implanter un corridor de transport collectif assurant un lien rapide au Centre de Montréal le long de la rue Victoria.	Arrondissement Société de transport de Montréal
	Objectif 11 Réduire l'impact des nuisances engendrées par la présence de l'autoroute 20.	11.1 Mettre en place, en collaboration avec le ministère des Transports du Québec, des mesures d'atténuation du bruit le long de la façade sud de l'autoroute.	Ministère des transports Arrondissement