

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme FRANCINE SIMARD, présidente
Mme LUBA SERGE, commissaire ad hoc
M. ARLINDO VIEIRA, commissaire ad hoc

PPU ÉCOQUARTIER DE LACHINE-EST

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 28 mars 2022, 19 h
Salle du conseil
1800, boul. Saint-Joseph
Lachine

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 28 MARS 2022

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'OFFICE, Mme ISABELLE BEAULIEU.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION, Mme FRANCINE SIMARD	2
VIDÉO EXPLICATIVE DU SITE INTERNET DE L'OFFICE	5
PRÉSENTATION DU PROJET DE PPU PAR L'ARRONDISSEMENT DE LACHINE-EST.....	6
PRÉSENTATION DU PROJET DE PPU PAR LA VILLE DE MONTRÉAL	13
QUESTIONS DES COMMISSAIRES.....	21
MOT DE LA FIN	25

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente de l'Office :

5 Alors, bonsoir tout le monde et bienvenue à cette soirée d'information. Donc, je prends seulement quelques minutes pour vous dire bonjour. Je suis Isabelle Beaulieu, la présidente de l'Office de consultation publique de Montréal.

10 Donc, ce soir c'est le début de la commission sur le PPU de Lachine-Est et la commission et ainsi que la ville sont là pour vous en informer.

15 Je prends juste quelques minutes pour souligner que c'est une première pour nous depuis deux ans. C'est la première fois qu'on peut se rencontrer dans une salle. Depuis deux ans, nous menons nos démarches de consultation en ligne.

20 Alors, ce soir, on reprend en formule hybride, pour toutes nos prochaines consultations. Chaque étape va se dérouler en ligne et en présentiel afin de favoriser la participation du plus grand nombre de personnes.

25 Donc, ce soir nous vous informons sur le Projet réglementaire du PPU et toute la séance sera filmée et restera disponible sur notre site Web.

30 Notre démarche à l'Office maintenant prévoit une période de deux semaines entre la soirée d'information – qui est ce soir – et la soirée des questions. Donc, ces deux semaines vous permettront aussi de re-visionner la présentation qui va rester sur notre site Web.

35 Alors, dans 15 jours se tiendra ici la séance de questions et de réponses à la Ville. Cette séance sera aussi filmée et archivée sur notre site.

30 Francine Simard, la présidente de cette commission, vous donnera tous les détails concernant la démarche. Et je voulais souligner que pour nous, ce qui est très important, c'est de conjuguer maintenant – et pour la première fois depuis deux ans – notre savoir-faire en présentiel et celui en ligne, afin de; on a plusieurs objectifs.

35 Donc, c'est afin de limiter au plus possible la fracture numérique qui freine parfois la participation, afin d'assurer la qualité des échanges et l'expression des opinions. Afin de permettre au plus grand nombre de personnes de suivre les travaux de la commission et afin d'atteindre un très haut niveau de transparence pour nourrir la démocratie montréalaise.

40 Alors, je vous remercie de votre présence et sans plus tarder, j'invite maintenant Francine Simard à débiter les travaux de la commission. Merci.

Mme FRANCINE SIMARD, présidente de la commission :

45 Merci Isabelle. Mesdames et Messieurs, bonsoir et bienvenue à cette séance d'information au sujet du Projet du programme particulier d'urbanisme de l'écoquartier Lachine-Est. Merci de l'intérêt que vous portez à cette consultation, j'espère que vous y participerez en grand nombre.

50 La consultation se déroulera en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire.

This consultation will be conducted in French, but if you wish to ask a question or address the commission in English, you will be welcome to do so.

55 Je m'appelle Francine Simard, comme Isabelle vous l'a dit et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal.

60 Madame Isabelle Beaulieu, la présidente de l'Office, m'a confié la présidence de cette commission, complétée par madame Luba Serge et monsieur Arlindo Vieira.

Nous sommes appuyés dans nos travaux par les analystes Émilie-Jade Bigelow et Joseph Tchinda Kenfo.

65 J'aimerais vous dire quelques mots sur la consultation publique et sur l'Office. Une consultation menée par l'Office s'adresse d'abord aux citoyens qui ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion afin d'éclairer et d'influencer les décisions des élus.

70 L'OCPM est une entité distincte et indépendante. Les consultations n'ont pas pour objet de faire la promotion d'un projet ou d'une vision particulière. Les commissaires ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires et ils s'engagent à respecter un code de déontologie dont vous pouvez prendre connaissance sur le site Internet de l'Office.

75 La crise sanitaire nous a permis de développer des outils d'usage facile pour participer. La démarche mise en place pour cette consultation vous permettra de vous informer, de poser des questions, de donner votre opinion ; que ce soit en personne ou à distance.

80 Afin de connaître toutes les façons de participer, je vous invite à téléphoner à Gilles Vézina.

85 Maintenant, passons à l'objet de la présentation de ce soir. En septembre dernier, le Conseil municipal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal pour tenir une consultation sur le Projet de programme particulier d'urbanisme, que l'on désigne plus simplement avec son sigle PPU, pour l'écoquartier de Lachine-Est.

Dans quelques minutes, les représentants de la ville de Montréal et de l'arrondissement de Lachine vous le présenteront plus en détails. Mais d'abord, je vais vous exposer la démarche

90 mise en place par l'OCPM pour cette consultation et qui respecte les consignes
gouvernementales en vigueur, tout en offrant des conditions favorisant l'expression des points de
vue.

95 La première étape qui débute ce soir avec la présentation du projet de PPU consiste à
vous informer sur l'objet de la consultation et de rendre disponible toute l'information. Vous
pouvez revoir la présentation et consulter la documentation en tout temps sur notre site Web.

100 D'autre part, une soirée de questions-réponses suivra mardi le 12 avril prochain. Vous
serez alors invités à poser vos questions sur le Projet de PPU de l'écoquartier aux représentants
municipaux. Il sera possible de le faire en personne ici à la salle du conseil de l'arrondissement ou
par téléphone en direct via une tribune téléphonique.

105 La deuxième partie de la consultation a pour but d'entendre les opinions des citoyens et
des groupes intéressés qui disposeront d'une période de trois semaines, débutant après la
séance de questions-réponses du 12 avril, pour nous faire parvenir leur opinion.

Diverses options sont disponibles : par téléphone, par écrit ou en ligne. Ceux qui
souhaitent présenter une opinion en personne à la commission doivent s'inscrire au plus tard le 5
mai. Les séances d'audition des opinions commenceront le 10 mai.

110 Finalement, la commission procédera à l'analyse de toutes les opinions qui lui ont été
soumises. Elle en fera rapport et formulera des recommandations. La présidente de l'OCPM
soumettra le rapport au Conseil municipal de la ville de Montréal, rapport qui sera rendu public
deux semaines plus tard.

115 Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative, les décisions finales
appartiennent aux élus.

120 Pour connaître tous les détails du déroulement de la consultation et les dates importantes, vous êtes invités à lire le dépliant reçu par la poste, à aller sur la page Web de la consultation dont l'adresse apparaît à l'écran, ou en téléphonant à Gilles Vézina au 514-872-8510.

Par ailleurs, nous aimerions vous présenter plus en détails la page Web de la consultation et comment y trouver toute l'information pertinente. Voici une petite vidéo explicative.

125 **VIDÉO EXPLICATIVE DU SITE INTERNET DE L'OFFICE**

130 Pour toutes les consultations publiques, l'OCPM met à disposition de la population une page Web dédiée sur laquelle se retrouvent toute la documentation et toutes les informations nécessaires à une bonne participation.

135 Pour accéder à la page de la consultation publique, entrer l'adresse ocpm.qc.ca/ppu-lachine-est, dans la barre de votre navigateur. Depuis le site Web de l'OCPM, cliquer sur l'onglet *Consultation publique* et dans la section *Consultations en cours*, cliquer sur *PPU de l'Écoquartier Lachine-Est*. Sur cette page, vous retrouverez également l'ensemble des consultations publiques de l'Office en cours, en attente ou terminées.

140 La page de la consultation publique contient toutes les informations nécessaires à une bonne participation. Vous y retrouverez une brève description du projet, l'ensemble de la démarche, des explications plus précises sur le nouveau mode de consultation, quelques documents pour commencer, ainsi que la composition de la commission.

145 L'OCPM rend public l'ensemble des documents soumis à la commission. Pour accéder au dossier de documentation complet, rendez-vous dans la section quelques documents pour commencer et cliquer sur le bouton *Dossier de documentation complet*.

Dans le cadre de cette consultation, nous souhaitons attirer votre attention sur deux documents en particulier. Dans la troisième section, au document 3.1, vous trouverez la

150 présentation du PPU de l'écoquartier de Lachine-Est. Et au document 3.2, le récit patrimonial de ce secteur.

La liste de documentation complète est régulièrement mise à jour, il est donc important d'y revenir de temps en temps pour consulter les nouveaux documents.

155 La prochaine étape de cette consultation se déroulera le 12 avril prochain lors de la séance de questions et réponses. Vous pourrez y assister en présentiel ou suivre la séance par Webdiffusion. Nous vous donnerons l'occasion de poser vos questions aux représentants de la Ville et de l'arrondissement, en salle ou par téléphone. Le numéro de téléphone pour poser vos questions s'affichera à l'écran lors de la soirée.

160 Pour toutes autres informations ou pour poser des questions sur la démarche ou sur le projet en consultation, vous pouvez toujours rejoindre l'équipe de l'Office au 514-872-8510 ou en nous contactant via le formulaire sur notre site Web.

LA PRÉSIDENTE :

165 Je cède maintenant la parole à madame Fella Amina Maherzi de l'arrondissement de Lachine, ainsi que messieurs Karim Charef et Maxime Lemieux de la ville de Montréal, qui vous présenteront plus en détail le projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est.

170 **PRÉSENTATION DU PROJET DE PPU
PAR L'ARRONDISSEMENT DE LACHINE-EST**

Mme FELLA AMINA MAHERZI :

175 Merci.

M. KARIM CHAREF :

180 Alors, bonjour, bonjour tout le monde. Mesdames, monsieur, les membres de la
commission, bonjour. Je salue aussi le cher public, madame la Mairesse, chers concitoyens. Il
nous fait plaisir aujourd'hui de vous présenter ce Projet de programme particulier d'urbanisme. Je
suis accompagné pour cette consultation publique de mes collègues de l'arrondissement de
185 Lachine. Donc je vais commencer par eux, puisqu'on est les hôtes de nos collègues. Donc, Fella,
allez-y.

Mme FELLA AMINA MAHERZI :

190 Donc, Fella Maherzi, conseillère en planification à l'arrondissement Lachine et mon
directeur Michel Séguin.

M. MICHEL SÉGUIN :

195 Merci. Michel Séguin, directeur de l'aménagement de l'arrondissement.

M. MAXIME LEMIEUX :

200 Et Maxime Lemieux, conseiller en aménagement à la direction de l'urbanisme, au service
de l'urbanisme et de la mobilité des services centraux de Montréal.

M. KARIM CHAREF :

205 Alors, je vais faire un petit mot d'introduction, puis la présentation sera partagée entre mon
collègue Maxime et Fella. On se rappellera que trois ans quasiment jour pour jour, on était à
Lachine pour lancer une première consultation publique qui allait jeter les bases de ce futur
écoquartier.

210 Depuis, beaucoup de chemin a été parcouru. On a commencé les travaux de ce programme particulier d'urbanisme dans un contexte inédit. On embarquait dans une pandémie, donc ça a été toute une prouesse de mener à bien cet exercice de planification de façon concertée. Donc, ça a pris beaucoup de résilience.

215 Vous allez le voir, c'est un projet, un programme particulier d'urbanisme qui est très ambitieux, mais en même temps, très pragmatique. Parce que transformer 60 hectares de friches industrielles en un écoquartier complet, c'est tout un défi. Donc, c'est ce qu'on va voir dans la présentation. Puis donc j'invite ma collègue Fella qui va faire la première partie de cette présentation.

Mme FELLA AMINA MAHERZI :

220

Merci. Donc, la présentation, en fait, l'exposé s'articulera autour de deux grands blocs : la mise en contexte du territoire et de la démarche, et la présentation du PPU et de son contenu.

225 Le secteur de Lachine-Est est situé entre l'embouchure du canal de Lachine et l'échangeur Saint-Pierre, à une douzaine de kilomètres du centre-ville, à proximité de l'autoroute 20 et de la route 138 qui mène au pont Mercier.

230 C'est un territoire de 60 hectares, bordé au sud par le canal de Lachine, au nord par l'axe de la rue Victoria qui s'étend d'ouest en est entre la 6^e avenue et la voie du CP ainsi que le train de banlieue reliant Candiac au centre-ville.

C'est un secteur qui a été occupé par des usines, des industries durant une centaine d'années. Aujourd'hui, en friche et que la ville souhaite transformer en écoquartier.

235 Le développement de Lachine-Est a été conditionné par sa situation géographique en amont des rapides, lieu vers lequel convergent les chemins qui permettent de contourner les rapides au 17^e siècle, à partir de Ville-Marie.

240 Notamment, le Upper Lachine Road, en rouge, dont le tracé correspond aujourd'hui à celui du boulevard Saint-Joseph.

Dès le 17^e siècle, on envisage de creuser un canal pour permettre aux bateaux de franchir les rapides et éviter les transbordements.

245 Une première tentative de creuser un canal par les sulpiciens à la fin du 17^e siècle a avorté. Puis l'actuel canal Lachine s'est construit en 1826.

250 L'industrialisation du secteur Lachine-Est prend son essor à la fin du 19^e siècle, en étroite relation avec le chemin de fer et le canal, autour desquels s'organise la production des usines, notamment la Dominion Bridge, qui réalise les ponts et des structures pour des ponts routiers et des bâtiments. Et à l'origine de plusieurs réalisations ici au Québec et ailleurs au pays et à l'étranger.

255 À ce titre, nous vous invitons à parcourir le récit patrimonial qui retrace l'histoire du site, disponible sur le site de l'OCPM.

260 Les industries de Lachine-Est prospèrent durant la première moitié du 20^e siècle, mais sont affectées par l'ouverture, en 1959, de la voie maritime du Saint-Laurent. La fermeture du canal de Lachine en 1970 marque le début de leur déclin et qui se poursuit jusque dans les années 1990, et impose la fermeture de plusieurs des usines – dont la Jenkins qui est au centre – ce qui amène la ville à reconsidérer la vocation du secteur en 2004.

265 Les fermetures successives ont laissé plusieurs éléments d'intérêt patrimonial dans les bâtiments et des infrastructures industrielles, comme des antennes ferroviaires et les ponts roulants, qui témoignent de l'organisation, de la production et de la chaîne opératoire des industries, tant pour leurs activités propres, qu'en relation entre elles.

Le secteur de Lachine-Est est aussi riche d'un important patrimoine immatériel, tel que démontré par le récit patrimonial.

270 Pour sa planification, un bureau de projet partagé a été mis sur pied en mars 2020. Il est composé par Concert'Action Lachine, l'arrondissement de Lachine et le service de l'urbanisme et de la mobilité de la ville de Montréal. Il a pour mandat de définir et coordonner une démarche de planification concertée dans le cadre de l'élaboration du PPU.

275 Cette démarche s'est tenue en trois temps : une consultation organisée par la Société civile, sous forme d'ateliers thématiques, afin d'identifier les objectifs à prendre en considération. Ensuite, un atelier pour l'élaboration d'un plan d'ensemble par le bureau partagé visant la traduction de ses objectifs dans un plan d'aménagement concret pour le secteur. Et enfin, un processus de validation et d'identification de mécanismes de mise en œuvre par les services municipaux.

280

Le processus de concertation a permis d'inscrire l'écoquartier Lachine-Est dans une vision de résilience et d'inclusion, afin de constituer un milieu de vie complet inscrit dans la transition écologique et sociale et dont l'aménagement et le développement mettent en valeur l'histoire et l'héritage industriel du secteur, ainsi que la mobilisation et l'engagement de la communauté lachinoise.

285

Cette vision s'est construite sur cinq grandes orientations auxquelles le plan d'aménagement d'ensemble a permis d'apporter des réponses, en couvrant les termes du patrimoine, de l'environnement, d'un quartier complet et inclusif, de la place de l'emploi et de la mobilité. Elles sont détaillées dans ce qui suit.

290

Donc, préserver l'esprit du lieu constitue l'assise du futur développement, notamment à travers la mise en valeur des grandes composantes archéologiques, patrimoniales et paysagères. On y retrouve notamment la mise en valeur de grands ensembles, des grands ensembles bâtis industriels, notamment par le maintien d'activités économiques, l'intégration de composantes

295

patrimoniales dans les aménagements publics, tels que les ponts roulants et la place des Antennes, ainsi que la valorisation du tracé fondateur du boulevard Saint-Joseph, qu'on voit ici en rouge.

300

Et enfin, l'intégration du tracé anciennement projeté du canal des sulpiciens, ce qu'on voit en bleu, et ainsi que le canal de Lachine et ses berges.

305

Un rappel des tracés ferroviaires dans l'aménagement d'une place publique, l'encadrement du patrimoine par un nouveau bâti ou encore la mise en valeur d'éléments patrimoniaux à travers un parcours découverte, illustrent ces intentions.

310

Offrir un environnement attrayant, vert, sain et résilient. Le projet de l'écoquartier est structuré à partir d'une trame verte et bleue, qui représente la base de son organisation, principalement constituée d'un réseau de parcs et de corridors verts qui mettent en valeur les éléments d'intérêt patrimonial et comptent comme une composante importante du réseau de mobilité active qui relie les lieux d'intérêt entre eux.

315

22 % du territoire sera recouvert de parcs et d'espaces verts ; une approche des calculs basée sur la population, plutôt que sur la superficie des terrains à développer, comme c'est fait traditionnellement.

320

La trame verte est combinée à une trame bleue qui prend en compte la topographie du site et met les espaces verts et le domaine public au service de la gestion des eaux de ruissellement et de la résilience du quartier.

325

Notons également qu'une mutualisation privée/publique de la gestion de l'eau est prévue dans le projet.

Créer un quartier complet et inclusif qui accueillera pas loin de 15 000 nouveaux résidents, desservis par des espaces verts, des bâtiments collectifs et institutionnels et plus de

260 000 mètres carrés d'espaces dédiés aux usages économiques. Dans le plan d'ensemble, cette orientation se traduit par une variété de typologies pour desservir une clientèle mixte et un pôle civique alliant institutionnel et communautaire.

330

Assurer une présence significative de lieux d'emplois à travers un pôle d'emploi stratégiquement implanté, permettant la transition du quartier résidentiel vers le secteur industriel et sa cohabitation avec la voie ferrée.

335

Et une offre d'usages variés, complète et complémentaire permettant la création d'un milieu de vie complet où cohabitent le résidentiel et l'activité économique.

Le stade de soccer et la Place Valois à Montréal constituent de bons exemples d'inspiration pour le futur écoquartier.

340

Enfin, le développement d'un réseau de mobilité collective, efficient et sobre en carbone, dont l'objectif principal est de favoriser et optimiser les déplacements actifs au sein du quartier et vers les quartiers avoisinants et qui se traduit par une trame locale de rues partagées et un réseau cyclable complémentaire à l'existant, permettant de relier le nouveau quartier à l'ancien et de créer un lien vers l'arrondissement de Lasalle.

345

Un accès à la gare du canal valorisé et une approche novatrice en matière de stationnement et enfin, un axe de transport structurant qui dessert l'écoquartier et assure le lien en périphérique.

350

Voici quelques illustrations favorisant la mobilité active et le transport collectif dont pourrait s'inspirer le projet.

355

Les orientations précédemment citées ont également permis de poser les bases d'une forme urbaine compacte, respectueuse de l'échelle humaine, sensible au cadre bâti existant, avec des hauteurs moyennes de 6 à 8 étages, pouvant atteindre ponctuellement jusqu'à 15 étages.

360 Il est cependant important de souligner que le plan d'ensemble prévoit une distribution harmonieuse des densités à travers une variété des formes au sein d'un même îlot – comme montré sur le schéma – en implantant les immeubles de plus grandes hauteurs en périphérie des îlots, le long des tracés structurants et autour des espaces publics d'envergure qui permettent de plus grandes percées visuelles.

365 Ainsi, ces différents éléments ont donné lieu à un plan d'ensemble concerté qui intègre 7 400 logements, plus de 260 000 mètres carrés de lieux d'emplois et plus ou moins 25 000 mètres carrés d'espaces collectifs et institutionnels.

370 Enfin, cette image qui illustre la distribution des hauteurs, les implantations et le rapport bâti/espaces verts, permet de cristalliser la vision souhaitée pour le secteur. Notons toutefois qu'il ne s'agit là que d'une représentation parmi d'autres possibles, suivant les mêmes balises énoncées précédemment.

PRÉSENTATION DU PROJET DE PPU PAR LA VILLE DE MONTRÉAL

M. MAXIME LEMIEUX :

375 Nous vous présentons maintenant un aperçu de la section du PPU qui touche les interventions détaillées.

380 Donc, cette section-là présente tout d'abord des principes d'aménagements généraux qui devront être respectés dans le cadre des interventions du PPU et ça concerne notamment les voies de mobilité, l'aménagement des terrains, le patrimoine ou l'architecture.

385 Dans cette même section, on présente également des intentions pour des marqueurs structurants ou des aires d'ambiance.

Si on décrit un peu les marqueurs structurants, en fait, c'est tout ce qui est des interventions structurantes du domaine public. On voit la carte ici qui découpe, en fait, neuf marqueurs qui touchent les principales voies de mobilité qui sont stratégiques, ou les grands espaces publics ou parcs qui constituent des lieux d'attrait dans le secteur.

390

Chaque marqueur structurant dans le PPU est expliqué à travers neuf fiches qui, par exemple ici la rue Victoria, et qui présentent en fait les objectifs et les balises d'aménagement qui devront être respectées pour l'ensemble de ces interventions publiques là.

395

Vous voyez dans la fiche, il y a également des représentations visuelles qui démontrent en fait les intentions souhaitées par ces objectifs et ces balises.

400

On vous présente pour un autre marqueur structurant qui est le parc des Ponts Roulants, la place des Antennes, une image extraite d'une des fiches qui montre en fait les intentions de développement, notamment l'importante relation avec le patrimoine et les espaces publics.

405

Par exemple, ici, le parc des Ponts Roulants qui met en valeur les ponts roulants et la place des Antennes qui vise à mettre en valeur l'un des éléments d'intérêt qui est les anciens ateliers qui est un bâtiment d'intérêt.

410

On voit aussi une importante relation visuelle avec le canal de Lachine et les liens possibles qui pourraient être faits jusqu'au canal, vers le centre en fait de ces deux espaces là qui devient un peu un pôle attractif et central dans l'écoquartier.

Un autre exemple qui est tiré de la fiche de marqueurs structurants qui s'appelle la Promenade des Sulpiciens. On voit ici par l'image en fait, une intention qui est de rappeler un peu la mise en valeur du tracé potentiel du canal des sulpiciens.

415 C'est un secteur qui est dédié sans voitures, donc principalement dédié aux mobilités actives et qui met en valeur aussi la présence potentielle de l'eau avec des aménagements, avec des infrastructures vertes qui sont dédiées à la gestion des eaux de pluie.

420 Il est important de rappeler que les images qu'on vous présente, en fait, sont des principes. Ce ne sont pas nécessairement des aménagements finaux, il y aura des activités qui seront prévus plus tard après l'adoption du PPU pour déterminer la programmation et la conception vraiment détaillée de l'ensemble des espaces publics qu'on présente dans le PPU.

425 Cela dit, les fiches des marqueurs structurants qu'on vient de vous expliquer vont servir de base de référence pour faire la conception de ces espaces-là détaillés.

L'autre sous-section de la section sur les interventions détaillées, en fait, c'est les aires d'ambiance. Donc, à la différence des marqueurs structurants qui étaient pour le domaine public, les aires d'ambiance, c'est plus pour encadrer le développement privé.

430 Il y a huit aires d'ambiance qui sont identifiés, leur découpage est fait en fonction des grandes propriétés industrielles encore présentes dans le secteur, ou d'autres éléments identitaires, par exemple, les deux noyaux villageois qui sont identifiés par le numéro 7 ou les portes d'entrée du secteur, comme du côté sud-ouest et nord-est, donc qu'on appelle des seuils.

435 Tout comme les marqueurs structurants, ici on a l'exemple de la Cintube. Donc, il y a une fiche aussi qui est faite, qui reprend le même principe que les marqueurs, mais qui identifie en fait les paramètres d'encadrement du domaine privé à travers des objectifs et des balises d'aménagement.

440 Et ça va vraiment inspirer la rédaction des règlements d'urbanisme, notamment les plans d'implantation d'intégration architecturale, les PIIA et ça va également orienter les ententes de développement avec les développeurs.

445 On arrive maintenant à la section sur les interventions qui visent la mise en œuvre, en fait.
Donc, on vous présente différents paramètres qui sont prévus être modifiés ou mis en place pour assurer le respect de la vision et des orientations de l'écoquartier.

450 Tout d'abord, la section présente les modifications au plan d'urbanisme et au règlement d'urbanisme. L'affectation au sol est revue pour la partie nord-est du secteur, pour passer d'un secteur d'emploi vers un secteur d'activités diversifiées, dans le but de rendre l'ensemble du secteur, en fait, d'une affectation activités diversifiées.

455 Ça, ça répond en fait à la volonté du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal qui est de préserver une place significative à l'emploi pour le secteur Lachine-Est.

Le PPU vient également modifier plus finement les densités et les hauteurs de développement dans le secteur en fonction des caractéristiques du milieu d'insertion.

460 Sur le plan que vous voyez à gauche ici, la petite vignette, ça présente, en fait, les trois zones associées à la réglementation actuelle quant aux hauteurs maximales et au coefficient d'occupation du sol maximal.

465 On voit que la plus grande zone ici a un maximum de 6 étages et de COS de 5, coefficient d'occupation du sol, COS. Et ça peut aller jusqu'à 10 étages dans le secteur de la Jenkins et 5 étages dans le secteur d'emploi. Et les COS sont entre 3 et 5.

470 Si on regarde sur l'image de droite, donc c'est la proposition du PPU, les nouveaux paramètres prévoient des hauteurs maximales qui seraient plus faibles à proximité des éléments d'intérêt patrimonial, qui sont représentés par les pointillés rouges.

Les hauteurs plus fortes seraient localisées en périphérie du secteur, là, principalement le long de la rue Victoria et du canal de Lachine. C'est des endroits qui sont considérés plus dégagés, donc qui pourraient permettre de plus grandes densités de construction.

475

Les pointes de hauteur qui pourraient être atteintes c'est jusqu'à 15 étages, là, dans les extrémités du secteur, donc les zones qui sont plus foncées, ce que vous voyez ici.

480

Mais majoritairement, le quartier offrirait des hauteurs maximales qui varient entre 6 à 8 étages, là, ce qu'on considère une échelle moyenne, une échelle plus humaine. Donc, vous voyez les zones plus pâles, en mauve, représentent en fait des secteurs qui varient entre 6 et 8 étages.

485

Les COS quant à eux ne sont pas augmentés. Le COS de 5 est préservé à plusieurs endroits et diminué aussi à d'autres endroits pour suivre le même principe de modulation des hauteurs maximales.

490

En ce qui concerne les activités ou les groupes d'usages autorisés dans le secteur, ici on voit en fait les six groupes d'usages qui sont habituellement, qu'on retrouve habituellement dans des règlements d'urbanisme. Et la carte montre en fait les lettres associées à ces groupes d'usages là et elle montre la diversité des usages qui sont préconisés dans le secteur. On veut une mixité d'activités qui représentent un peu le dynamisme qui est souhaité être créé pour l'écoquartier.

495

Donc, dans l'ensemble, l'habitation sera autorisée dans la majorité des zones, excepté les deux zones en bleu que vous voyez ici. Dont celle-ci qui serait principalement dédiée à l'emploi.

500

Pour les deux parties en mauve avec le pointillé rouge que vous voyez ici et là, ça correspond en fait aux grands complexes industriels qui sont encore majoritairement préservés dans le secteur, que sont la Dominion Bridge ici et la Allis-Chalmers.

Donc, l'introduction de l'habitation dans ces deux zones-là serait conditionnelle dans le but de favoriser la préservation de la mise en valeur des bâtiments d'intérêt puis de privilégier des activités culturelles ou économiques qui rappellent un peu l'identité des structures construites dans ces bâtiments-là.

505

Donc, l'habitation serait possible, mais il devra avoir une démonstration qu'il y a un respect du patrimoine.

510

Les activités industrielles légères sans nuisance pourraient être encouragées, par exemple des serres urbaines, des espaces de recherche et développement. Il pourrait y avoir des ateliers d'artistes, et cetera. Donc, c'est des activités qui se marieraient très bien avec la philosophie de l'écoquartier.

515

Enfin, il est important de mentionner que le prolongement de la rue Notre-Dame, la vocation commerciale est souhaitée être prolongée dans le secteur jusqu'au boulevard Saint-Joseph. Donc, les rez-de-chaussée devront être commerciaux ou de service dans cette partie-là de l'écoquartier pour assurer une connexion entre Notre-Dame et Saint-Joseph.

520

On arrive à d'autres dispositions, on peut dire « en vrac », là, du PPU. Ce n'est pas exhaustif la liste ici, mais c'est des éléments qui sont intéressants et à portée réglementaire.

525

Premièrement, le règlement sur le lotissement devra imposer des liens stratégiques qui sont identifiés dans le PPU et qui devront être faits dans les développements immobiliers.

L'implantation des bâtiments sera visée à un maximum de 60 % pour favoriser les plantations et le verdissement.

530

Sur les sites de développements immobiliers, on va privilégier un minimum de 15 % de canopée et de 10 % d'infrastructure dédiée à la gestion des eaux de ruissellement.

Au niveau de la réglementation qu'on appelle « discrétionnaire », donc le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, le PIIA, la rédaction de ce règlement-là devra se baser grandement sur les objectifs et les balises décrites dans le PPU pour chacune des fiches des aires d'ambiance. Donc, pour le développement privé.

535

Finalement, afin d'encourager les déplacements actifs, le transport collectif, il y aura des normes qui sont prescrites au niveau de la gestion des véhicules et du stationnement. Donc, il n'y aura aucun minimum de cases de stationnement requis pour les projets ; ce qui n'est pas le cas actuellement dans la réglementation. Et un ratio maximal de 0.9 case par logement prévu dans le développement immobilier, qui pourrait aller jusqu'à 0.7 case si on est à moins de 500 mètres d'une station de transport collectif structurant.

540

Finalement, il y aura aussi des exigences en termes d'intégration de bornes de recharge pour les véhicules électriques et aussi des mesures pour l'autopartage.

545

On arrive à la dernière planche ici. En fait, c'est quelques mécanismes de mise en œuvre additionnels qui sont proposés au PPU. Premièrement, le PPU encourage grandement la mise en place d'énoncés d'intérêt patrimonial par les propriétaires des grands complexes industriels.

550

Le but c'est de documenter, en fait, la valeur patrimoniale de chacun des bâtiments et de proposer des orientations précises pour leur mise en valeur.

555

Il y a des investissements municipaux aussi qui seront importants, donc à court, moyen et long terme, là, dans le secteur. Court terme pour des acquisitions, pour le développement des acquisitions de terrains, pour le développement d'équipement collectif ou la mise en forme de nouvelles infrastructures souterraines.

560

Il y a également plusieurs discussions en cours et à venir avec différents partenaires publics et privés pour en venir à des accords de développement ou d'autres ententes.

565 Et finalement, il y a plusieurs études aussi en cours et à venir, pour déterminer en fait comment se matérialiseront les innovations techniques dans l'écoquartier. On pense, par exemple, à une étude sur les boucles énergétiques, une étude pour la gestion des matières résiduelles enfouies, et l'occupation transitoire des bâtiments d'intérêt industriel jusqu'à temps qu'on détermine leur vocation finale.

Donc, ça complète notre présentation. Je vous laisse avec Karim qui va vous présenter une petite conclusion.

570 **M. KARIM CHAREF :**

575 Oui, merci. Alors ce projet de programme particulier d'urbanisme n'est pas un aboutissement, c'est vraiment un pan important, une étape importante vers la mise en œuvre, c'est comme ça qu'on le perçoit. Donc, une mise en œuvre qui fait le pari de l'engagement, de la collaboration, des partenariats, de la concertation.

580 Et je terminerai une petite phrase d'un ancien directeur de la Table de quartier de Concert'Action qui a, une citation qui a guidée l'élaboration de ce PPU et donc qui disait : « Tout seul, on peut aller très vite ; ensemble, on va plus loin ». Donc, je terminerai cette petite conclusion là-dessus puis je cède la parole à mon collègue Michel Séguin de l'arrondissement qui va conclure définitivement cette présentation.

M. MICHEL SÉGUIN :

585 Oui, merci à tous. C'est toujours ingrat de faire une présentation de 20 minutes après trois ans de travail. Beaucoup de concertations. On vous a livré rapidement beaucoup d'information, on vous invite à aller lire l'ensemble du travail qui est disponible sur le site de l'OCPM, PPU de Lachine-Est, là, qui vous a été présenté.

590 Mais c'est aussi le travail d'une grande concertation. Karim en a parlé, on parle de nouvelles façons de travailler avec le service d'urbanisme et de mobilité de l'arrondissement. Concert'Action qui a été un facilitateur tout au long du travail, des professionnels, des citoyens.

595 Donc, c'est le fruit d'une belle concertation, c'est un travail qu'on est fiers de vous présenter et on est fiers de travailler avec vous dans ce niveau-là, ça va être quelque chose de très important, mais ça va être quelque chose de nouveau, un écoquartier. Donc, on le livre pour la première fois et on espère que tout le monde va pouvoir en profiter, tout le monde va pouvoir y trouver son compte. Merci.

600 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, merci pour cette présentation. Ce n'est pas la période de questions-réponses, mais peut-être avez-vous des questions de clarification peut-être ? Moi, j'en ai une toute petite question de clarification, pour le bénéfice de tout le monde.

605 Sur votre fiche de mécanismes de mise en œuvre additionnels, vous parlez des accords de négociation et autres ententes. Qu'est-ce que vous avez en tête ? Pourriez-vous seulement clarifier légèrement ce que vous avez en tête.

610 **M. KARIM CHAREF :**

Je vais esquisser un élément de réponse, puis je vais laisser la réponse à Michel, parce que les accords de développement sont de compétence d'arrondissement. Donc, c'est des dispositifs que la ville fait avec les porteurs de projets, les promoteurs immobiliers.

615 Une fois que la concordance règlementaire en arrondissement est faite, la ville s'entend donc avec les porteurs de projets pour convenir de certains objets. Par exemple, il se peut que la ville demande par exemple une servitude de passage. Il se peut que la ville demande des objets. Et donc c'est comme un, ce qu'on appelle un accord de développement. Ça c'est d'une part.

620 Puis ensuite, il y a ce qu'on appelle dans le jargon, des ententes sur les travaux
d'infrastructures municipaux. Ça, c'est encadré par un règlement en ce qui concerne le partage
des coûts. Donc, c'est tous des mécanismes subséquents au PPU et à la réglementation
d'urbanisme pour que la ville, l'arrondissement et les promoteurs puissent continuer à travailler
conjointement, selon les balises du PPU.

625

M. MICHEL SÉGUIN :

Je n'ai pas besoin d'en ajouter plus, je pense que t'as bien cerné l'enjeu, espérant que ça
réponde à votre question.

630

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Luba, tu avais une question de clarification ?

635

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Comment vous êtes arrivés à l'approche écoquartier et comment ce secteur est propice à
cette approche ?

640

M. MAXIME LEMIEUX :

645

Il y a une démarche en cours à la ville dans le cadre de la modification au plan
d'urbanisme et de mobilité, qui vise en fait à avoir une approche systémique pour l'ensemble des
secteurs de redéveloppement de la ville, d'aller vers une démarche écoquartier, qui implique
vraiment de... la population, qu'elle soit très impliquée à travers comme par exemple un bureau
de projet partagé.

Donc, l'approche écoquartier, c'est multidimensionnel au niveau de plusieurs
composantes, comme vous venez de le voir. Mais ça passe beaucoup par le mécanisme de

650 consultations et d'ateliers comme on a fait dans le cadre de la démarche d'écoquartier Lachine-
Est.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

655 Oui, pour le bénéfice aussi de l'assistance et de ceux qui sont à distance, dans la sorte de
plan que vous nous avez présenté, je crois que c'est la diapositive 26, est-ce que... celle qui
donne à peu près la distribution des hauteurs, là. Est-ce qu'il s'agit d'une hypothèse ou c'est déjà
une proposition vraiment arrêtée, là ?

660 **M. MAXIME LEMIEUX :**

Vous voulez dire si la carte sur les hauteurs maximales, c'est-tu une hypothèse ou si
c'est...

665 **LE COMMISSAIRE :**

... oui, si ça donne à peu près une idée, un plan de distribution des hauteurs et densités ?

M. MAXIME LEMIEUX :

670

Exact. La carte qui était plus en mauve, là, en fait. Ça c'est la proposition au projet de
PPU.

LE COMMISSAIRE :

675

Oui. Je pense que c'est la diapositive 26.

680 **M. MAXIME LEMIEUX :**

26. Oui. Donc, c'est une proposition d'aménagement qui tient compte en fait du plan d'aménagement. Donc, ça représente une vision potentielle qui respecte les principes qu'on décrit dans le PPU. Mais ça ne veut pas dire que la forme qu'on voit là va être exactement ce qui va être construit parce que vous savez, c'est un mécanisme qui est d'approbation avec tous les développements immobiliers, tous les promoteurs. Dans le fond ici, les projets pourraient varier un peu par rapport à ce que vous voyez là, mais l'image représente quand même l'esprit du PPU.

685 **LE COMMISSAIRE :**

690

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

695

C'est bon ?

LE COMMISSAIRE :

700

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Très bien.

705 **PERSONNE NON IDENTIFIÉE HORS MICRO :**

Excusez, Madame. Je sais qu'on a pas le droit de poser de question aujourd'hui, je ne veux pas poser de question. Mais c'est parce que c'est sur la documentation qui nous est livrée pour être capable de se mettre dans l'esprit.

710 C'est pas une question sur le projet, ça viendra. J'aimerais savoir pourquoi (inaudible), ça a commencé en 2016 à Lachine, pas en 2018.

715 Deuxièmement, pourquoi le rapport de la communauté civile (inaudible), monsieur Henri Chevalier, qui est le modéliste, ne fait pas partie de la documentation, c'est là (inaudible).

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur, malheureusement, c'est une question que vous pourrez formuler et...

720 **PERSONNE NON IDENTIFIÉE HORS MICRO :**

... (Inaudible), c'est impardonnable.

LA PRÉSIDENTE :

725 Monsieur, je m'excuse de vous interrompre. On vous a entendu et c'est une question que vous pourrez poser aux représentants le 12 avril. Nous serons ravis d'entendre vos questions et nous serons également ravis d'entendre les réponses.

730 **PERSONNE NON IDENTIFIÉE HORS MICRO :**

(Inaudible).

LA PRÉSIDENTE :

735 Alors, je vous rappelle que la présentation que vous venez de voir, la documentation et tous les renseignements qui vous ont été communiqués ce soir seront disponibles sur notre site Internet. Si ce n'est déjà fait, je vous invite à répondre au questionnaire d'introduction sur la page de la consultation.

740 Nous espérons que cette soirée vous a permis d'en apprendre davantage sur cette
consultation et que vous serez nombreux à y participer.

745 La commission vous donne rendez-vous le 12 avril pour la soirée de questions-réponses
en personne ou via la tribune téléphonique. Vous aurez l'occasion d'y poser toutes les questions
sur les sujets qui vous préoccupent et qui vous intéressent.

En posant vos questions lors de cette soirée, les réponses obtenues seront consignées et
ainsi disponibles pour tous.

750 Voilà qui met un terme à la soirée d'information. La commission remercie les
représentants municipaux qui ont participé à cette séance, ainsi que les citoyens qui se sont
déplacés et ceux qui nous ont écouté à distance.

Alors, bonne soirée et au revoir.

755

AJOURNEMENT

760

765

770

775

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

780

Cindy Lavertu

Cindy Lavertu, s.o.