



Rapport de consultation publique

# PPU de l'écoquartier Lachine-Est

10 août 2022



OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL



## PPU de l'écoquartier Lachine-Est

Projet de règlement P-04-047-231

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur de planification de l'écoquartier Lachine-Est

### ***Édition et diffusion***

Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Téléphone : 514 872-3568  
Télécopieur : 514 872-2556  
ocpm.qc.ca  
info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2022  
Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2022  
ISBN 978-2-925161-15-8 (imprimé)  
ISBN 978-2-925161-16-5 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 10 août 2022

Madame Valérie Plante  
Mairesse de la Ville de Montréal  
Madame Dominique Ollivier  
Présidente du comité exécutif  
**Ville de Montréal**  
**Hôtel de ville – Édifice Lucien-Saulnier**  
155, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec) H2Y 1B5

**Objet : Rapport de consultation publique sur le Programme particulier d’urbanisme (PPU)  
de l’écoquartier Lachine-Est**

Mesdames,

J’ai le plaisir de vous remettre le rapport de l’Office de consultation publique de Montréal portant sur le projet de Programme particulier d’urbanisme (PPU) de l’écoquartier Lachine-Est.

Situé en bordure du canal de Lachine et à proximité du Vieux-Lachine, ce territoire fait partie du secteur de planification stratégique Turcot–Lachine-Est désigné par le Schéma d’aménagement et de développement de l’agglomération de Montréal. Il correspond à un secteur industriel en déclin d’environ 60 hectares à requalifier à des fins d’activités diversifiées. C’est à la suite d’une première consultation auprès de la population que ce projet de PPU a été préparé.

La consultation a suscité beaucoup d’intérêt. Plus de 450 personnes ont participé en ligne en répondant au questionnaire d’introduction ou aux questions thématiques sur le site de l’OCPM. La commission a reçu 35 mémoires et entendu 18 personnes lors des séances d’audition des opinions tenues à Lachine. La vision et les orientations proposées dans le PPU pour la transformation du territoire sont, dans l’ensemble, reçus favorablement par les personnes ayant participé à la démarche de consultation.

L’objectif d’en faire un écoquartier reçoit généralement un accueil favorable. Le secteur visé par le PPU a fortement besoin d’être requalifié pour en faire un ensemble cohérent qui met en

valeur le patrimoine industriel, archéologique et paysager qui le caractérise. La consultation a toutefois mis en lumière l'importance de développer et clarifier deux dimensions de l'énoncé de vision du PPU : celle qui a trait à l'intégration du secteur à son voisinage et au reste du territoire montréalais; et celle qui concerne la mobilité collective sobre en carbone, qui reste à définir.

Globalement, le PPU proposé fait consensus quant à sa pertinence, à ses objectifs, et aux grandes lignes de son contenu. La commission recommande donc son adoption. Elle souligne toutefois l'importance d'y apporter des modifications et fait 15 recommandations afin d'y inclure véritablement les objectifs d'un écoquartier qui rappellera le passé et les attributs de son territoire. La commission recommande de réduire les paramètres de hauteurs et la densité du futur quartier afin de réaliser un ensemble plus harmonieux, de mieux planifier son désenclavement et son intégration au voisinage et de mieux définir et encadrer la préservation de son patrimoine.

La commission souligne aussi que tout le projet d'écoquartier repose sur l'intégration d'un mode de transport collectif structurant, sans quoi la transformation souhaitée ne pourra se réaliser. Un aspect aussi déterminant aurait dû être planifié en amont et détaillé dans le PPU soumis à la consultation.

Un écoquartier doit être un modèle d'urbanisation, qui assure la qualité de vie de ses résidents et permet de réduire considérablement l'utilisation des ressources naturelles, énergétiques et financières, durant sa construction et via le mode de vie de ses habitants.

Ce rapport sera rendu public le 24 août 2022 à moins que vous souhaitiez qu'il le soit à une date antérieure.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse et Madame la Présidente, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Isabelle Beaulieu

IB/II

- c. c. Robert Beaudry, conseiller de ville et membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme, de la participation citoyenne et de la démocratie  
Maja Vodanovic, mairesse de l'arrondissement de Lachine

# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>Introduction</b>	<b>1</b>
Les étapes de la consultation publique	3

---

<b>1. La démarche de consultation</b>	<b>5</b>
1.1 Le projet de règlement	5
1.1.1 Le territoire à l'étude	6
1.1.2 Le cadre réglementaire	8
1.1.3 Les interventions et démarches antérieures	8
1.1.4 La vision d'aménagement	9
1.1.5 Les interventions détaillées	12
1.1.6 La mise en œuvre	13
1.2 Les avis des instances consultatives	15
1.3 Le dossier de documentation	16
1.4 Les étapes de consultation	16
1.5 Le tableau synthèse de la participation	18

---

<b>2. Les opinions exprimées</b>	<b>20</b>
2.1 L'accueil général du PPU	21
2.2 L'énoncé de vision et éléments transversaux d'amont	21
2.2.1 La notion d'écoquartier	21
2.2.2 Le désenclavement et les connexions	25
2.3 Les orientations d'aménagement et d'urbanisme	26
2.3.1 L'orientation 1: Préserver l'esprit du lieu	26
2.3.2 L'orientation 2 : Offrir un environnement attrayant, vert, sain et résilient	27
2.3.3 L'orientation 3: Faire de l'écoquartier un quartier complet et inclusif	29
2.3.4 L'orientation 4 : Assurer la présence significative de lieux d'emploi	30
2.3.5 L'orientation 5 : Développer un réseau de mobilité collective efficient et sobre en carbone	31
2.4 La mise en œuvre et éléments transversaux d'aval	33
2.4.1 La concordance réglementaire	33
2.4.2 Les partenariats et les ententes	34

---

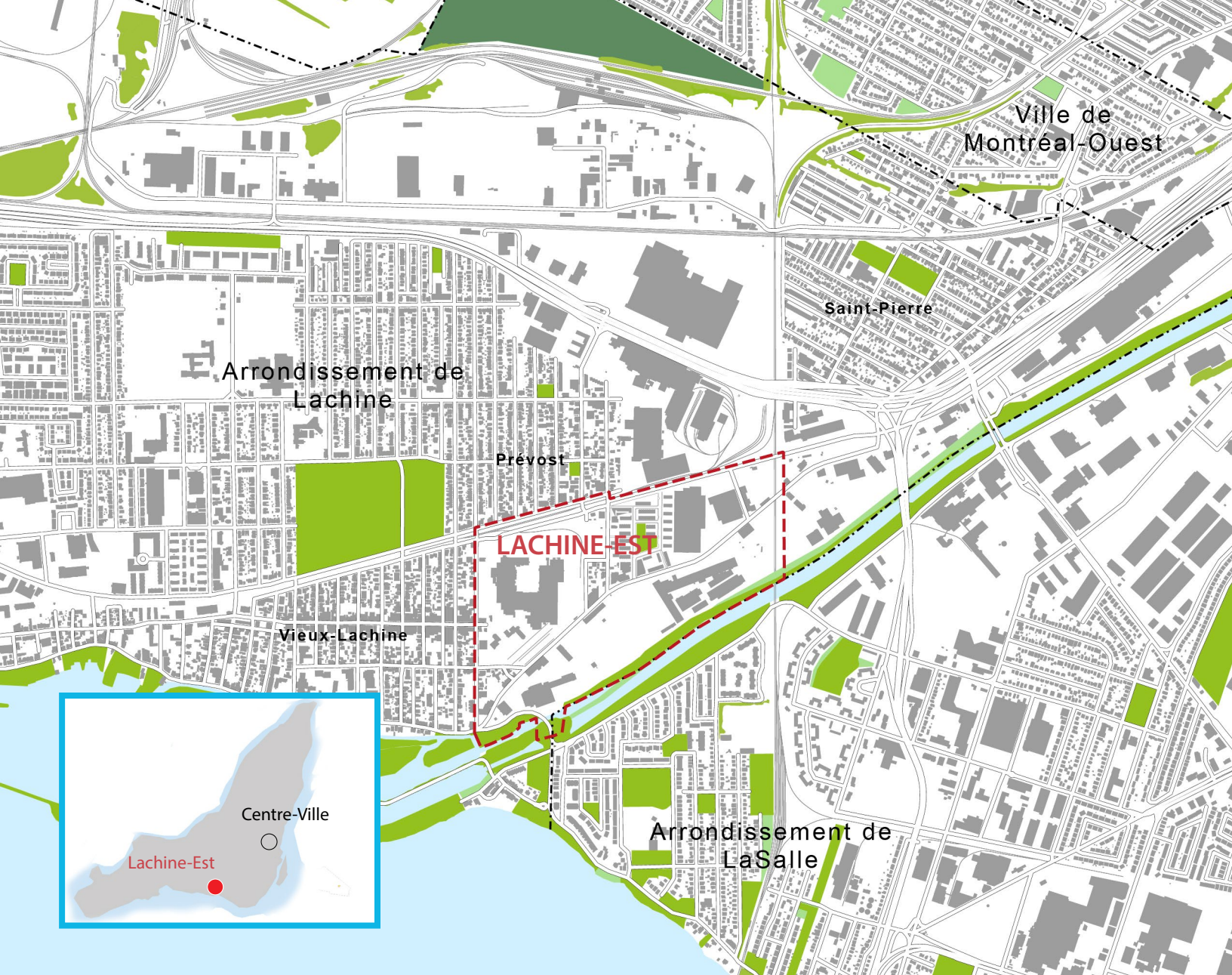
<b>3. L'analyse de la commission</b>	<b>37</b>
3.1 La mise en contexte	38
3.1.1 Des interrogations	40
3.2 Une proposition de vision et d'orientation bien accueillie	41
3.2.1 La vision	41
3.2.2. L'intégration du secteur à l'arrondissement	42
3.2.3 La mobilité	42
3.3. La préservation de l'esprit du lieu	43
3.3.1 Les bâtiments patrimoniaux	43
3.3.2 Le canal de Lachine	44
3.4 Offrir un environnement sain, vert et résilient	45
3.4.1 Les espaces verts	45
3.4.2 La gestion de l'eau	45
3.4.3 Les innovations techniques, la gestion des déchets et matières résiduelles	46
3.5 Faire de l'écoquartier un quartier complet et inclusif	47
3.5.1 La mixité d'usages	47
3.5.2 La mixité sociale	47
3.5.3 L'échelle humaine	48
3.5.4 Les îlots	50
3.5.5 Les impacts sur les quartiers avoisinants	50
3.6 Assurer la présence significative de lieux d'emploi	51
3.7 Développer un réseau de mobilité collective efficient et sobre en carbone	52
3.7.1 Le transport collectif structurant	53
3.7.2 Le transport des marchandises	53
3.7.3 La période de transition	53
3.8 Le suivi et la mise en oeuvre du PPU	54

---

<b>Conclusion</b>	<b>57</b>
-------------------	-----------

---

Annexe 1 - Les renseignements relatifs au mandat	59
Annexe 2 - Le projet de règlement P-04-047-231	63
Annexe 3 - Les recommandations	66



## INTRODUCTION

Le 27 septembre 2021, le conseil municipal de la Ville de Montréal a adopté le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04047) afin d'y intégrer le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur de planification de l'écoquartier Lachine-Est » et l'a soumis à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour qu'il tienne la consultation publique prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

La Ville de Montréal et l'arrondissement de Lachine visent la transformation du secteur en intégrant des objectifs de transition écologique, de solidarité, d'équité et d'inclusion, de démocratie et de participation ainsi que d'innovation et de créativité<sup>1</sup>. L'hypothèse présentée par le PPU propose la réalisation d'environ 7 400 logements, au moins 22 % du secteur en espaces verts et en parcs, environ 266 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques et au moins 24 000 m<sup>2</sup> d'activités institutionnelles, dont une école primaire et un centre sportif et communautaire<sup>2</sup>.

La commission, présidée par Francine Simard et complétée par Luba Serge et Arlindo Vieira, a tenu une consultation hybride, c'est-à-dire que toutes les activités de consultation se sont tenues à la fois en présentiel, à la salle du conseil de l'arrondissement de Lachine, et virtuellement, sur les réseaux de l'OCPM.

Le premier chapitre de ce rapport décrit le projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est et la démarche de consultation. Le deuxième chapitre présente la synthèse des opinions exprimées lors de la consultation. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission et à ses recommandations.

---

<sup>1</sup> Ville de Montréal, PPU de l'écoquartier de Lachine-Est, doc. 3.1, p. 2. [https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P%20118/3-1\\_ppu\\_ecoquartier\\_lachine-est.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P%20118/3-1_ppu_ecoquartier_lachine-est.pdf)

<sup>2</sup> Ville de Montréal, PPU de l'écoquartier de Lachine-Est, doc. 3.1, p. 40

### **Site web de la consultation :**

<https://ocpm.qc.ca/fr/PPU-lachine-est>





## Les étapes de la consultation publique

28 mars 2022

### **SOIRÉE D'INFORMATION**

Les étapes de la consultation de l'OCPM et présentation du PPU proposé par la Ville et l'arrondissement de Lachine

12 avril 2022

### **SOIRÉE DE QUESTIONS ET RÉPONSES DES CITOYENS**

Du 13 avril au 5 mai 2022

### **EXPRESSION DES OPINIONS** en personne, par écrit ou en ligne

Du 10 mai au 12 mai 2022

### **SÉANCES D'AUDITION DES OPINIONS** devant les commissaires de l'OCPM

10 août 2022

### **DÉPÔT DU RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE**





# 1 LA DÉMARCHE DE CONSULTATION

## 1.1 Le projet de règlement

Le conseil municipal de Montréal a mandaté l'OCPM pour qu'il tienne la consultation publique sur le projet de PPU de l'écoquartier de Lachine-Est. Un PPU est un outil de planification du territoire. C'est un plan détaillé produit lorsqu'un secteur fait face à des changements importants. Le PPU fixe des objectifs pour l'avenir et propose des mesures pour les atteindre, incluant de nouveaux règlements d'urbanisme, des aménagements publics améliorés, des programmes et des politiques. Il fait partie intégrante du Plan d'urbanisme et sa portée est encadrée par la LAU<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Le petit guide des programmes particuliers d'urbanisme (PPU) à Montréal : [https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/publications/fr/le\\_petit\\_guide\\_des\\_programmes\\_particuliers\\_d039urbanisme\\_ppu-fr.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/publications/fr/le_petit_guide_des_programmes_particuliers_d039urbanisme_ppu-fr.pdf)

### 1.1.1 Le territoire à l'étude

Dans l'arrondissement de Lachine, le territoire nommé Lachine-Est est un secteur industriel en déclin d'environ 60 hectares, situé à proximité du Vieux-Lachine. Ce secteur est compris entre le canal de Lachine et la rue Victoria et s'étend de la 6<sup>e</sup> Avenue aux voies du Canadien Pacifique (CP) où passent les trains de banlieue reliant Candiac au centre-ville de Montréal (figure 1).



Figure 1 - Vue aérienne du territoire du PPU. Source : composé à partir du doc. 3.1, p. 3 et 13

Environ 70 ménages habitent ce territoire, principalement occupé par des terrains à vocation industrielle et commerciale.

Sous le régime français, le secteur de Lachine-Est est un lieu de rencontres et d'échanges. Vers 1750, les Sulpiciens tentent la construction d'un canal pour contourner les rapides. Un projet qui n'aboutit pas, faute de moyens techniques et financiers.

Au XIX<sup>e</sup> siècle, on assiste à la construction du canal de Lachine. La localisation stratégique, la qualité du réseau routier et la présence des voies ferrées entraînent un important développement industriel. Entre 1850 et 1950, les industries s’y multiplient. C’est le cas de la Dominion Bridge (1883), de la Allis-Chalmers (1905) et de la Jenkins (1931).

En 1970, l’ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent occasionne la fermeture définitive du canal de Lachine à la navigation commerciale<sup>4</sup>, ayant pour conséquence le déclin des industries, notamment la Jenkins (1991), la Allis-Chalmers (2000), la Dominion Bridge (2003) et la Stelfil (2008). Malgré ces fermetures, plusieurs des bâtiments et certaines des infrastructures qui participaient à leur chaîne opératoire sont toujours en place et font partie du patrimoine industriel du secteur (figure 2)<sup>5</sup>.



Figure 2 - Ponts roulants de la Dominion Bridge depuis le boulevard Saint-Joseph. Source : Photo prise lors de la visite de terrain le 17 mars 2022

<sup>4</sup>Ville de Montréal, PPU de l'écoquartier de Lachine-Est, doc. 3.1, p. 12

<sup>5</sup>Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 3

## 1.1.2 Le cadre réglementaire

Le projet de PPU s'inscrit dans les orientations des documents d'urbanisme en vigueur :

- Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) : Lachine-Est est l'une des 159 aires potentielles d'urbanisation et de densification propices au Transit-Oriented Development (TOD)<sup>6</sup>.
- Schéma d'aménagement et de développement (SAD) : Lachine-Est y est identifié comme secteur de planification stratégique en raison des enjeux liés à sa transformation et de son fort potentiel de mise en valeur<sup>7</sup>.
- Plan d'urbanisme (PU) : Lachine-Est y est divisé en deux aires d'affectation du sol (un secteur d'emploi et un secteur d'activités diversifiées). Le chapitre 4.8.2 de la Partie I<sup>8</sup> et le chapitre 9 de la Partie II<sup>9</sup> du PU, qui s'appliquent spécifiquement à l'arrondissement de Lachine, inclut également des objectifs liés à la transformation du secteur<sup>10</sup>. De plus, entre 2004 et 2005, il est intégré comme secteur de planification détaillée, entraînant un changement de zonage, d'industriel à mixte, stimulant ainsi l'intérêt des promoteurs. Depuis 2013, divers projets immobiliers sont à l'étude par l'arrondissement.

De plus, Lachine-Est fait partie des « secteurs laboratoires » ciblés par la Ville de Montréal dans le cadre de la démarche d'élaboration et de mise en œuvre de la Charte montréalaise des écoquartiers<sup>11</sup>.

## 1.1.3 Les interventions et démarches antérieures

L'avenir de Lachine-Est a fait l'objet de plusieurs exercices de consultation et d'idéation :

- Le Sommet de Lachine, organisé par Imagine Lachine-Est (2015);
- Une consultation sur l'avenir du secteur organisée par la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) LaSalle-Lachine<sup>12</sup> (2017);
- Une consultation publique en amont menée par l'OCPM (2019)<sup>13</sup>;

<sup>6</sup> Ville de Montréal, PPU de l'écoquartier de Lachine-Est, doc. 3.1, p. 8

<sup>7</sup> Idem

<sup>8</sup> Ville de Montréal - Plan d'urbanisme - Secteur de planification détaillée de Lachine-Est, doc. 4.4

<sup>9</sup> Ville de Montréal - Plan d'urbanisme - Chapitre de l'Arrondissement de Lachine, doc. 4.3

<sup>10</sup> Ville de Montréal, PPU de l'écoquartier de Lachine-Est, doc. 3.1, p. 9

<sup>11</sup> Ville de Montréal, PPU de l'écoquartier de Lachine-Est, doc. 3.1, p. 2

<sup>12</sup> Rapport de la consultation sur la vision de développement du secteur - CDEC LaSalle-Lachine et Möbius 4 – avril 2017, doc. 4.20

<sup>13</sup> OCPM, Secteur Lachine-Est, 2019, <https://ocpm.qc.ca/fr/lachine-est>

- La mise en place du Bureau de projet partagé<sup>14</sup> en mars 2020 en réponse aux recommandations de l’OCPM;
- L’organisation d’ateliers thématiques entre mai et septembre 2020 sur les thèmes suivants :
  - innovation écologique<sup>15</sup>
  - culture, design et patrimoine<sup>16</sup>
  - mobilité<sup>17</sup>
  - logement, équipements publics et communautaires<sup>18</sup>
  - développement économique<sup>19</sup>

À la suite de ces travaux et en concertation avec plusieurs partenaires, un plan d’ensemble a été conçu fin 2020. La version finale de ce plan a été rendue publique<sup>20</sup> en mars 2021. C’est finalement à partir du plan d’ensemble que les services municipaux de la Ville de Montréal et de l’arrondissement de Lachine ont élaboré le PPU faisant l’objet de la consultation menée par l’OCPM.

### 1.1.4 La vision d’aménagement

L’intention du PPU est de transformer la friche industrielle que constitue le secteur Lachine-Est en écoquartier. La vision d’aménagement est ainsi énoncée :

*L’ancienne Cité du fer et de l’acier est devenue un écoquartier inspirant, résilient et inclusif qui s’inscrit dans la transition écologique et sociale. Il constitue un milieu de vie, d’emploi et d’activité attrayant, vert, sain et complet, où l’innovation et l’expérimentation sont valorisées et dont l’aménagement et le développement rendent l’histoire et le riche héritage industriel manifestes. L’écoquartier témoigne également de la mobilisation et de l’engagement de la communauté lachinoise qui le fréquente et qui se l’est approprié.*

<sup>14</sup> Le Bureau de projet partagé comprend un comité de gouvernance composé d’élus responsables, des directeurs municipaux, Concert’Action Lachine et les propriétaires ainsi qu’un comité de coordination composé de fonctionnaires municipaux et Concert’Action Lachine.

<sup>15</sup> Synthèse du groupe de travail Innovation écologique – 6 mai 2021, doc. 3.4.1

<sup>16</sup> Synthèse du groupe de travail Culture, design et patrimoine – 19 mai 2021, doc. 3.4.2

<sup>17</sup> Synthèse du groupe de travail Mobilité – 2 juin 2021, doc. 3.4.3

<sup>18</sup> Synthèse du groupe de travail Logement, équipements publics et communautaires – 9 juin 2021, doc. 3.4.5

<sup>19</sup> Synthèse du groupe de travail Développement économique – 16 juin 2021, doc. 3.4.5

<sup>20</sup> Ville de Montréal, PPU de l’écoquartier de Lachine-Est, doc. 3.1, p. 6-7



Figure 3 - Énoncé de vision et hypothèse de développement pour le territoire du PPU. Source : Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 23

La mise en œuvre de la vision du PPU repose sur **cinq grandes orientations** :

**1. Préserver l'esprit du lieu.**

Cette orientation vise la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et du patrimoine immatériel, entre autres, via l'insertion harmonieuse (architecture et usages) des nouveaux projets à ce qui se trouve actuellement dans le secteur. Préserver l'esprit du lieu passerait par la création d'un réseau d'espaces publics intégrant les grands marqueurs historiques, l'identification des balises spécifiques par aire d'ambiance, la modulation des paramètres de hauteurs, de densité et d'affectations du sol<sup>21</sup>.

**2. Offrir un environnement attrayant, vert, sain et résilient.**

L'objectif est la gestion des eaux pluviales et la création d'un réseau vert et bleu, intégrant les friches boisées, qui relie d'autres composantes paysagères, notamment les abords du canal de Lachine et les corridors de biodiversité. Pour y arriver, la Ville de Montréal doit acquérir des terrains, aménager des infrastructures souterraines, ainsi qu'adopter des règlements en lien avec le verdissement des propriétés privées et la contribution à la gestion de l'eau.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> Ville de Montréal, PPU de l'écoquartier de Lachine-Est, doc. 3.1, p. 33

<sup>22</sup> Ibid., p. 34



### **3. Faire de l'écoquartier un quartier complet et inclusif.**

La Ville veut créer un milieu de vie qui offre une diversité de services, commerces, emplois et équipements facilement accessibles à pied par la communauté. Il s'agit d'implanter un pôle civique, de développer une offre commerciale complémentaire à celle qui existe à proximité, de diversifier les formes bâties et les typologies résidentielles, de créer des liens attrayants avec les quartiers avoisinants, et d'intégrer de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux.<sup>23</sup>

### **4. Assurer une présence significative de lieux d'emploi.**

Cette orientation vise à faire de l'écoquartier un espace productif, fréquenté et approprié par la communauté à travers le maintien d'une vocation économique pour quelques bâtiments industriels et ceux d'intérêt patrimonial. Dans cette perspective, le PPU prévoit, entre autres, des commerces aux rez-de-chaussée le long du prolongement de la rue Notre-Dame et la confirmation de la vocation économique du voisinage des voies du CP.<sup>24</sup>

### **5. Développer un réseau de mobilité collective efficient et sobre en carbone.**

Par cette orientation, le PPU mise sur la présence de la gare « du Canal » et l'arrivée d'un mode de transport structurant sur la rue Victoria pour valoriser les transports collectifs et actifs. Il souhaite ainsi assurer l'intégration d'une diversité d'options en matière de mobilité, tout en favorisant un partage de la rue qui priorise les usagers les plus vulnérables. Ceci passe par une connectivité accrue avec les axes desservant le réseau autoroutier, la mise en place d'un réseau vert et bleu principalement destiné aux modes actifs et combinés à un réseau piéton.<sup>25</sup>

Ces orientations sont présentées dans le PPU et les interventions nécessaires à leur mise en œuvre y sont précisées.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup> Ibid., p. 35

<sup>24</sup> Ibid., p. 36

<sup>25</sup> Ville de Montréal, PPU de l'écoquartier de Lachine-Est, doc. 3.1, p. 37

<sup>26</sup> Ibid., p. 42 à 55

### 1.1.5 Les interventions détaillées

Le projet de PPU propose des interventions détaillées<sup>27</sup> qui reposent sur trois éléments :

- Des balises d'encadrement de l'aménagement que la Ville appelle principes généraux suggèrent, par exemple, la création de voies de mobilité, l'aménagement et la sécurité, un aménagement des terrains qui prend en compte la résilience aux changements climatiques, la mise en valeur du patrimoine et de l'architecture<sup>28</sup>.
- Des marqueurs structurants comprenant les axes de mobilité et les espaces publics d'envergure, qui organisent le développement du domaine public (figure 4);
- Des aires d'ambiance proposant un encadrement pour le développement du domaine privé<sup>29</sup> (figure 5).

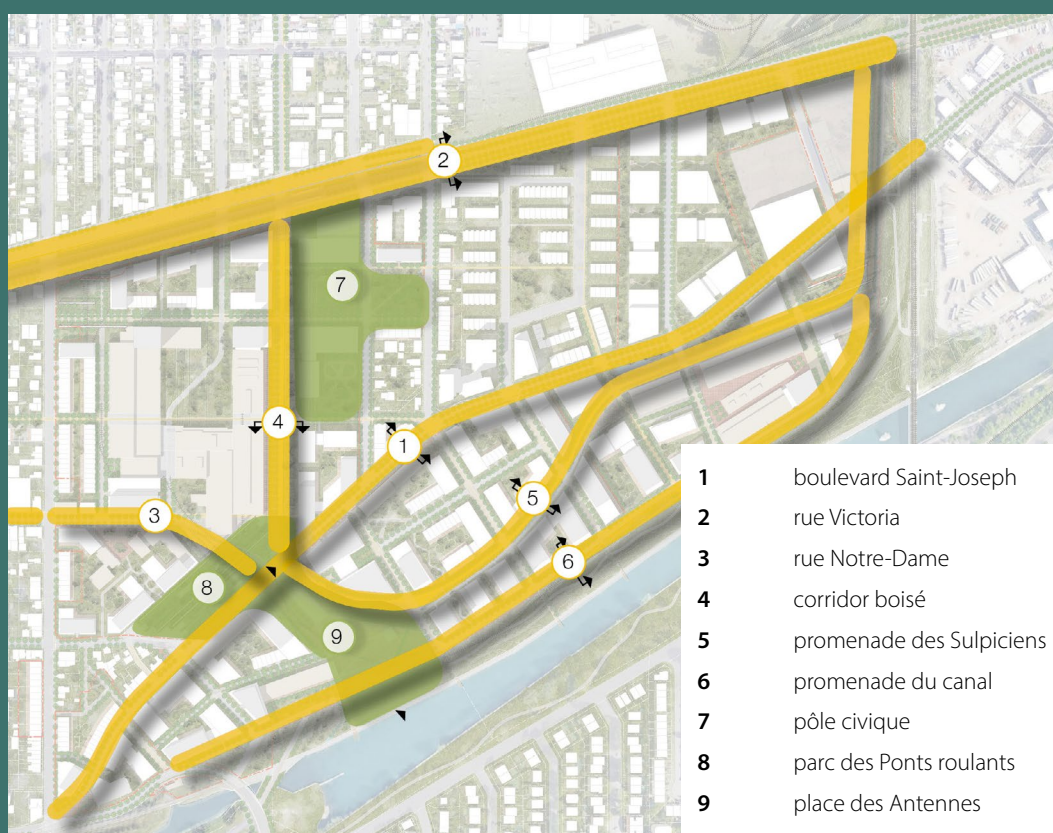


Figure 4 - Plan des 9 marqueurs structurants. Source : Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 69

<sup>27</sup> Ville de Montréal, PPU de l'écoquartier de Lachine-Est, doc. 3.1, p. 58-99

<sup>28</sup> Ibid., p. 59-67

<sup>29</sup> Ibid., p. 82-99

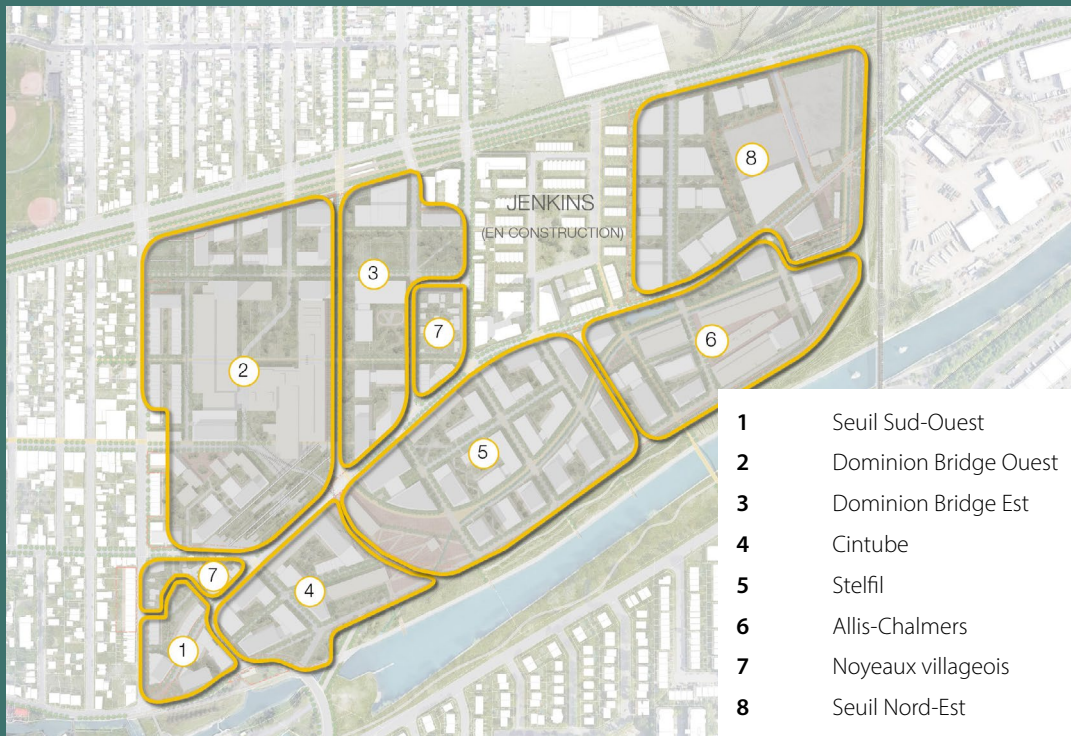


Figure 5 - Plan des 8 aires d'ambiance. Source : Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 83

### 1.1.6 La mise en œuvre

Le projet de PPU propose différentes stratégies de mise en œuvre.

D'abord, les modifications réglementaires doivent être apportées au Plan d'urbanisme sur la modification des affectations du sol (l'actuel secteur d'emplois au sein du PPU devient un secteur d'activités diversifiées) et les densités de construction avec les modifications des secteurs 09-T1 et 09-T2<sup>30</sup>. Les modifications concernent les hauteurs, les coefficients d'occupation du sol (COS), les taux d'implantation, les emprises des voies de mobilité, les groupes d'usages, les marges de recul, le verdissement et la gestion de l'eau, le stationnement ainsi que le règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA)<sup>31</sup>. Ces modifications doivent se refléter et être intégrées dans la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Lachine.

<sup>30</sup> Ville de Montréal, PPU de l'écoquartier de Lachine-Est, doc. 3.1, p. 102-105

<sup>31</sup> Ibid., p. 106-113

La mise en œuvre prévoit aussi :

- La rédaction d'un énoncé d'intérêt patrimonial pour trois grands ensembles d'intérêts que sont la Dominion Bridge, la Stelfil, et la Allis-Chalmers;
- Des interventions prioritaires, notamment le réaménagement et l'installation des infrastructures d'eau sous le boulevard Saint-Joseph; le raccordement préalable, après entente avec Parcs Canada, d'une conduite de rejet des eaux pluviales dans le canal de Lachine; le développement des équipements du pôle civique<sup>32</sup>;
- Des investissements municipaux de l'ordre d'environ 400 millions de dollars, pour soutenir le développement de l'écoquartier :
  - Infrastructures municipales (réseau d'aqueducs et d'égouts);
  - Aménagement du domaine public (voirie et parcs);
  - Réalisation d'équipements collectifs;
  - Acquisitions immobilières;
  - Réhabilitation des sols<sup>33</sup>.
- Des innovations techniques, comme une boucle énergétique, la gestion des matières résiduelles ou des projets d'urbanisme transitoire.

Aussi, étant donné que les terrains du territoire du PPU appartiennent majoritairement à des propriétaires privés, la Ville devra s'entendre avec ces derniers en vue d'accords de développement et autres ententes sur les infrastructures.

Enfin, le projet de PPU prévoit un plan d'action défini en concertation avec la Ville, des partenaires des secteurs public, parapublic ou privé dans le cadre de comités de travail<sup>34</sup>.

La stratégie de mise en œuvre propose un échéancier à l'horizon 2050 (figure 6), un mécanisme de suivi inclusif et des indicateurs de suivi de la performance définis par le Bureau de projet partagé.

---

<sup>32</sup> Ville de Montréal, PPU de l'écoquartier de Lachine-Est, doc. 3.1, p. 114-115

<sup>33</sup> Ibid., p. 116

<sup>34</sup> Ibid., p. 118-120

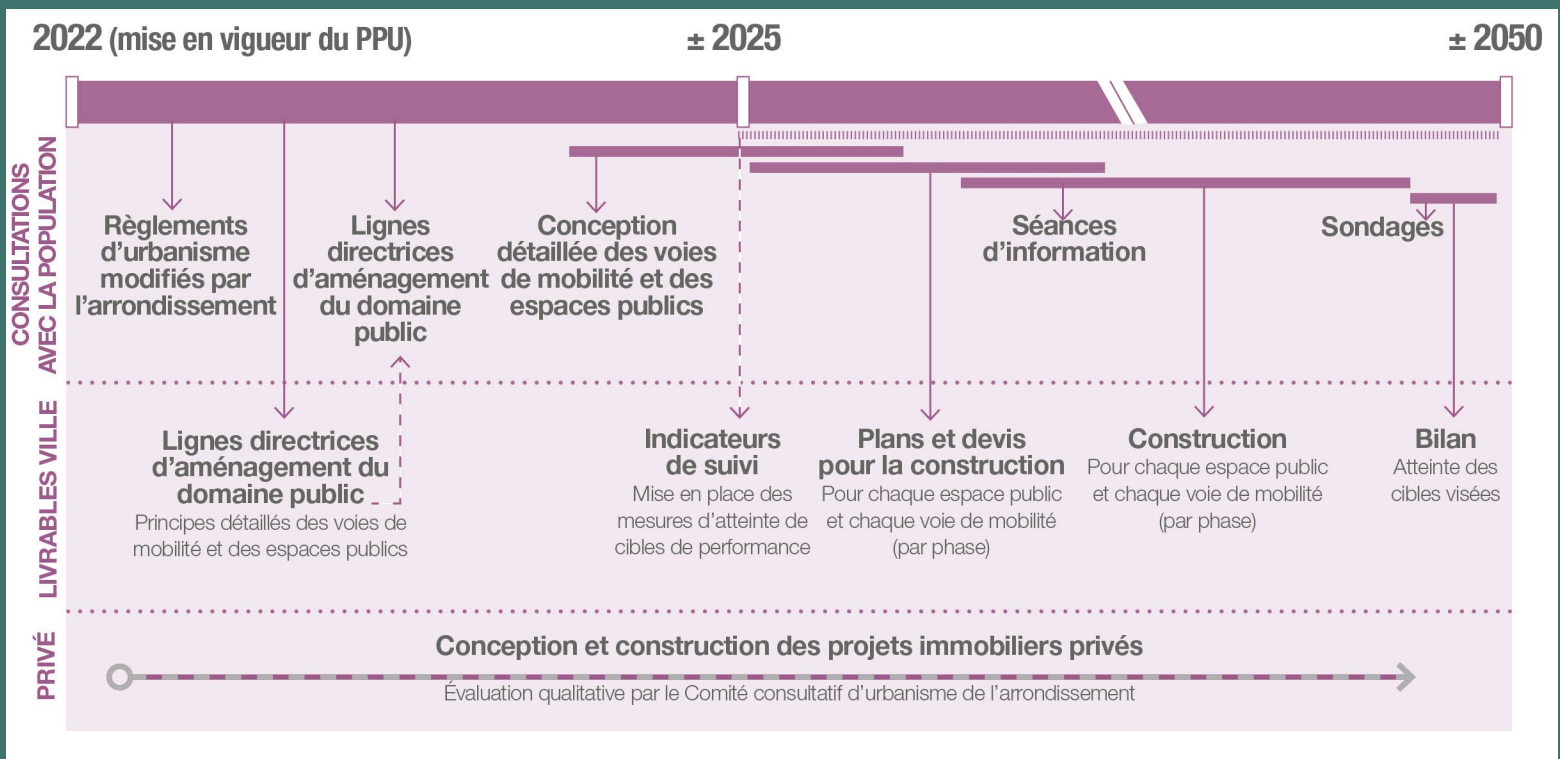


Figure 6 - Tableau des étapes générales de mise en œuvre du PPU suivant son adoption. Les années exprimées sont approximatives. Source : Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 121

## 1.2 Les avis des instances consultatives

Le 22 juillet 2021, le Comité mixte a émis un avis favorable au projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est. Ayant auparavant émis un avis préliminaire (AC21-SC-02) en date du 1<sup>er</sup> avril 2021 sur un document préparatoire au PPU, le comité souligne « *le progrès accompli par les requérants depuis la première présentation du projet en mars 2021*<sup>35</sup> ». Il exprime néanmoins sa préoccupation à l'égard des projets de conservation et de mise en valeur des ensembles patrimoniaux; de la construction des immeubles de quinze étages en bordure du canal de

<sup>35</sup> Avis du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger (AC21-SC-03), doc. 1.4, p. 6

Lachine; de la cohérence de l'articulation entre Lachine-Est et le Vieux-Lachine; et sur l'état actuel de la réflexion à propos du statut de tracé fondateur attribué au boulevard Saint-Joseph<sup>36</sup>.

Les recommandations du Comité<sup>37</sup> ont fait l'objet d'un suivi de la part de l'arrondissement.

### 1.3 Le dossier de documentation

Dans le cadre de la présente consultation, la Ville de Montréal a déposé, outre le projet de PPU, plusieurs documents complémentaires d'information. La liste complète de cette documentation est disponible à l'adresse suivante : <https://ocpm.qc.ca/fr/PPU-lachine-est/documentation>.

La documentation relative au projet a été rendue disponible sur le site Internet de l'OCPM et aussi à la Bibliothèque Saul-Bellow. Les ménages riverains au projet, dans les arrondissements de Lachine et de LaSalle, ont aussi été informés de la consultation par la distribution postale de dépliants. Toutes les informations relatives aux communications et à la procédure de consultation sont disponibles en annexe du présent rapport.

### 1.4 Les étapes de consultation

L'OCPM a fait paraître l'avis public annonçant la consultation le 11 mars 2022 dans *Le Devoir*. La documentation relative au projet a été rendue disponible sur le site Internet de l'OCPM ainsi qu'à la Bibliothèque Saul-Bellow. Il était également possible de la recevoir par envoi postal. Les ménages riverains au projet, dans les arrondissements de Lachine et de LaSalle, ont aussi été informés par la distribution de près de 29 000 dépliants.

La commission a tenu une phase d'information entre le 28 mars et le 12 avril 2022, durant laquelle la population a pu prendre connaissance du PPU et poser des questions pertinentes aux représentants municipaux responsables du dossier. Du 13 avril au 12 mai 2022 s'est tenue une phase d'audition des opinions durant laquelle la commission a, entre autres, entendu un

---

<sup>36</sup> Ibid., p. 4-6

<sup>37</sup> Annexe – suivi des recommandations, doc. 1.4.1, p. 1-5

total de 18 organismes et citoyens lors de quatre séances d'audition des opinions. Ce à quoi s'ajoutent 19 opinions écrites, alors que 12 personnes ont déposé leur opinion en ligne.

Dans ses efforts de diffusion de l'information, l'OCPM s'appuie aussi sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités et les partagent. Cela s'ajoute aux publicités

sur les réseaux sociaux et l'envoi de bulletins électroniques. Par ailleurs, chacune des étapes de la consultation est annoncée aux abonnés de l'infolettre (plus de 9 000) ainsi qu'aux abonnés Facebook (plus de 10 000) et Twitter (plus de 3 000). En plus d'y diffuser les séances d'information et de questions et réponses, les réseaux sociaux de l'Office permettent de faire des rappels d'événements, de proposer des visionnements en différé et de suivre l'évolution des consultations, par exemple, lors de l'annonce de séances supplémentaires ou de la mise en ligne de nouveaux documents. Toutes les informations relatives aux communications et à la procédure de consultation sont disponibles en annexe du présent rapport.

### **La démarche de consultation**

- Le 28 mars 2022 à 19 h - Séance d'information : présentation de la démarche de consultation de l'OCPM et du projet de PPU proposé par la Ville et l'arrondissement de Lachine.
- Le 12 avril 2022 à 19 h - Séance de questions et réponses : en personne ou au téléphone, les citoyens posent leurs questions à la Ville.
- Du 13 avril au 5 mai 2022, en personne, par écrit ou en ligne, les citoyens émettent leurs opinions.
- Le 10 mai (en soirée), le 11 mai (en après-midi et en soirée) et le 12 mai (en visioconférence) - Séances d'audition des opinions avec les commissaires.

Au terme de la démarche de consultation, la commission a procédé à l'analyse de l'ensemble des opinions déposées tout au long du processus et a formulé des recommandations qui sont présentées au chapitre 3 du présent document.

## 1.5 Le tableau synthèse de la participation

Date	Activités	Présences	Contributions	Visionnement (en direct ou en différé)
28 mars 2022	<b>Séance d'information</b>	28	s/o	292
18 mars au 11 avril 2022	<b>Questionnaire en ligne</b>	s/o	440	s/o
12 avril 2022	<b>Séance de questions et de réponses</b>  Personnes ayant posé des questions : - En personne - Par téléphone	23	6 6	168
13 avril au 5 mai 2022	<b>Opinions déposées :</b> - Opinions thématiques en ligne - Opinions écrites sans présentation orale	s/o	12 19	
10, 11 et 12 mai	<b>Séance d'audition des opinions :</b> - Opinions écrites avec présentation orale - Présentations orales sans opinion écrite	44	16 2	266
<b>TOTAL</b>		<b>95</b>	<b>501</b>	<b>726</b>







# 2

## LES OPINIONS EXPRIMÉES

Ce chapitre présente une synthèse des préoccupations, attentes et opinions exprimées par les participants tout au long du processus de consultation. Ce texte se base sur les mémoires déposés, présentés ou non devant la commission, ainsi que sur les opinions thématiques reçues en ligne. En tout temps, il est possible de consulter l'ensemble des contributions sur le site web de la consultation : <https://ocpm.qc.ca/fr/PPU-lachine-est>.

Au total une cinquantaine de personnes et organismes ont donné leur opinion dans le cadre de cette consultation. Ce chapitre propose d'abord un résumé de l'accueil général réservé au projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU), suivi d'une synthèse des opinions ayant trait à l'énoncé de vision proposé, aux orientations et aux enjeux transversaux. Finalement, il réunit les opinions exprimées au sujet des éléments de mise en œuvre du PPU.

## 2.1 L'accueil général du PPU

Les personnes ayant participé à la consultation de l'OCPM sont plutôt favorables au projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est et saluent les processus de consultation, de concertation et de participation ayant mené à son élaboration. Toutefois, plusieurs souhaitent que des modifications importantes soient apportées sur un certain nombre d'aspects.

Certains promoteurs ont confondu le plan d'ensemble concerté publié en février 2021 et le projet de PPU déposé en septembre 2021. Souvent, ces derniers ont fait référence au plan d'ensemble concerté et non pas au PPU afin de faire valoir leurs désaccords, ou encore leurs demandes spécifiques. Certains promoteurs estiment, pour leur part, que le projet de PPU soumis à la consultation ne reflète pas les consensus qui auraient émergé des étapes précédentes.<sup>38</sup>

## 2.2 L'énoncé de vision et éléments transversaux d'amont

La quasi-totalité des opinions exprimées est en faveur de la vision proposée de faire de la friche industrielle de Lachine-Est un écoquartier. Toutefois, la consultation a mis en relief plusieurs inquiétudes au sujet d'éléments fondamentaux dont il sera question ci-après.

### 2.2.1 La notion d'écoquartier

Il y a consensus sur les éléments à prendre en compte dans la planification d'un écoquartier soit, la participation citoyenne, la transition écologique, l'innovation, la mixité des usages, la qualité des milieux de vie, la mobilité active, les espaces verts et ouverts, l'écoresponsabilité, la mixité sociale et, surtout, la présence d'un mode de transport collectif structurant. À divers degrés, plusieurs personnes entendues estiment retrouver ces composantes dans le projet proposé.

En ce qui a trait à la mixité d'usages proposée dans le projet de PPU, quelques personnes souhaitent que toutes les fonctions (commerciale, industrielle, résidentielle) se côtoient, en insistant sur la nécessité d'établir un équilibre entre le nombre de résidents, les services et les

<sup>38</sup> Complexe Industriel Lachine Inc., doc. 7.4, p. 38; Éco Lachine Inc., doc. 7.11, p. 10

emplois<sup>39</sup>. Certains promoteurs auraient plutôt souhaité un développement principalement axé sur le résidentiel en réduisant les espaces commerciaux<sup>40</sup>. Pour eux, le maintien et l'intégration d'activités industrielles seraient incompatibles avec la création des milieux de vie de qualité : « *le maintien d'activités industrielles n'a pas sa place dans un écoquartier*<sup>41</sup> », affirme un groupe.

Prenant position en faveur de la mixité sociale, plusieurs participants soutiennent qu'un écoquartier doit être pour tout le monde et souhaitent que la mixité sociale soit considérée de manière transversale et englobe le logement et la définition des espaces (publics, privés, ou semi-privés)<sup>42</sup>. Quelques promoteurs, quant à eux, insistent sur le fait que la mixité sociale en matière d'offre de logements pourrait être compromise par les limitations des hauteurs imposées dans le PPU ou la complexité des outils règlementaires en général, qu'ils jugent excessifs; pensons, par exemple, aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)<sup>43</sup>. Pour les promoteurs, les contraintes associées à ces outils et aux coûts de décontamination plaident en faveur d'une augmentation des hauteurs permises pour rendre les projets économiquement viables, dans un objectif d'offrir des logements accessibles à tous.

L'implantation d'un mode de transport collectif structurant est, pour la majorité des opinions exprimées, considérée comme étant un enjeu fondamental pour la desserte de la population de l'écoquartier<sup>44</sup>. Par ailleurs, plusieurs doutent que le train de la ligne Candiac d'EXO puisse jouer ce rôle, notamment à cause de l'incertitude sur sa pérennité, l'accessibilité de la Gare du Canal et la fréquence du service. Dans cet esprit, il y a un consensus voulant que le tramway soit le mode de transport à favoriser. D'ailleurs, plusieurs en font une condition préalable au succès du projet d'écoquartier<sup>45</sup>. Le tramway serait le « *bon mode au bon endroit*<sup>46</sup> ». Un

---

<sup>39</sup> Groupe de travail sur Lachine-Est du Comité transport de Lachine, doc. 7.25, p. 3; Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.27, p.3; GRAMME, doc. 7.8, p. 9

<sup>40</sup> Groupe MACH, Transcription, doc. 7.9.2, p. 13; Complexe Industriel Lachine Inc., doc. 7.4, p. 4

<sup>41</sup> Complexe Industriel Lachine Inc., Transcription de la séance d'audition des opinions du 10 mai 2022, doc. 6.3.1, p. 6

<sup>42</sup> Village Urbain, doc. 7.28, p. 8; Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.27, p. 5; Concert'action Lachine, doc. 7.10, p. 19; Développement Atelier AP Inc., doc. 7.5, p. 8

<sup>43</sup> Éco Lachine Inc., doc. 7.11, p. 32-33; Groupe MACH, doc. 7.9, p. 13

<sup>44</sup> Sonja Susnjar, doc. 7.32, p. 5; Ordre des Urbanistes du Québec, doc. 7.31, p. 4-5; Chris Latchem, doc. 7.30, p. 1; Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.27, p. 4

<sup>45</sup> Imagine Lachine-Est, doc. 7.7, p. 7; Diane Larouche, doc. 8.4, #1; Coalition Climat Montréal, doc. 7.15, p. 5; Collectif en environnement Mercier-Est, doc. 7.33.1, p. 19; CDEC LaSalle-Lachine, doc. 7.6, p. 10; Concert'action Lachine, doc. 7.10, p. 20; Groupe de travail sur Lachine-Est du Comité transport de Lachine, doc. 7.25, p. 5; Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.27, p. 4; Ordre des Urbanistes du Québec, doc. 7.31, p. 4; Éco Lachine Inc., doc. 7.11, p. 20; Transcription de la séance d'audition des opinions du 11 mai 2022 à 16 h, doc. 6.4.1, p. 21; Christine Lajeunesse, doc. 7.34, p. 6-7; Marc Daoust, doc. 7.17, p. 1

<sup>46</sup> Luc Gagnon, doc. 7.14, p. 2

engagement ferme des différents acteurs est réclamé pour garantir sa construction. Dans la même perspective, on souligne que : « *il n’y a rien de concret sur l’amélioration à court terme des infrastructures et services de transport collectif. Même si nous savons que cela dépend d’autres organisations que la Ville de Montréal, le fait que les acteurs de la mobilité et du transport ne présentent pas davantage les projets en cours est une grande lacune dans les possibilités de planifier un écoquartier durable qui réduit la dépendance à la voiture<sup>47</sup>* ». De l’avis de plusieurs, la planification de l’urbanisme et du transport doit être faite de manière *parallèle* avec la présence d’un mode structurant, condition de succès de l’écoquartier.

### **Les hauteurs et densités**

La forme urbaine proposée dans le projet de PPU est un enjeu important pour la plupart des personnes qui se sont exprimées lors de la consultation. Cependant, les avis divergent sur les hauteurs permises, les densités, la volumétrie et le paysage. Aussi, plusieurs interprétations sont données à la notion d’échelle humaine. Si pour certains elle renvoie à la hauteur des bâtiments, pour d’autres, elle intègre la création de milieux durables, animés, éclairés et confortables ainsi que l’existence de liens actifs entre les îlots à construire.

Concernant les hauteurs et les densités, on s’accorde sur l’importance d’assurer une transition douce entre les hauteurs des bâtiments<sup>48</sup>. Toutefois, tandis que des citoyens et certains organismes sont en désaccord avec les 15 étages projetés sur une section du bord du canal de Lachine et de la rue Victoria, les promoteurs, quant à eux, souhaitent de plus grandes hauteurs. Certains d’entre eux proposent des hauteurs pouvant atteindre 20 étages. Pour les citoyens qui rejettent ces hauteurs<sup>49</sup>, il s’agirait d’« *un précédent qui pourrait porter préjudice aux rives du Canal [et] aux quartiers environnants<sup>50</sup>* ». Faisant référence au *Mid-Rise Building Code* de Toronto qui encadre la construction des édifices en mi-hauteur, un groupe propose des hauteurs variant de 3 à 10 étages avec des marges de recul nécessaires pour réduire l’effet d’écrasement<sup>51</sup>. Pour les promoteurs, ce sont les hauteurs de 15, voire 20 étages qui peuvent garantir des projets à la fois intéressants et économiquement viables, au regard des contraintes du site et des coûts de décontamination. Des promoteurs demandent de procéder par une planification par grands îlots pour concevoir leurs projets afin de garantir les 22 % d’espaces verts, de parcs et places publiques voulus dans le projet de PPU et de réaliser des

<sup>47</sup> Labo Climat Montréal, doc. 7.2, p. 38

<sup>48</sup> Développement Atelier AP inc., doc. 7.5, p. 10; White arkitekter AB, doc. 7.29, p. 1-2

<sup>49</sup> Ann Fairhurst, doc. 8.6, #1; Michel P. Synnott, doc. 7.13, p. 6; Chris Latchem, doc. 7.30, p. 1; Christine Lajeunesse, doc. 7.34, p. 8

<sup>50</sup> Héritage Montréal, doc. 7.35, p. 6; Sonja Susnjar, doc. 7.32, p. 6

<sup>51</sup> Imagine Lachine-Est, Transcription, doc. 7.7.12, p. 53

entités urbaines et des milieux de vie complets<sup>52</sup>. Ceci permettrait aussi au sein du même îlot d'avoir du logement social, abordable, de moyenne et haut de gamme<sup>53</sup>. Ainsi, pour eux, des densités plus élevées répondent mieux au mode de transport structurant projeté.

### **La trame de rue**

Quelques consultants et promoteurs s'interrogent sur la cohérence entre les axes de transport et les densités prévues. Certains suggèrent de revoir la trame de rues ainsi que le tracé projeté du canal des Sulpiciens, qui dictent les dimensions des îlots en les recentrant entre le canal de Lachine et le boulevard Saint-Joseph. En effet, le corridor piéton et cycliste inspiré par ce tracé courbe, le canal des Sulpiciens vient briser la trame orthogonale que l'on retrouve au nord du boulevard Saint-Joseph. Les formes ainsi induites ont un impact négatif sur la forme des bâtiments. Des critiques sont également exprimées à propos de la variation du coefficient d'occupation du sol (COS). C'est pourquoi des promoteurs proposent des îlots orthogonaux qui permettraient de dégager plus d'espaces au sol en jouant avec divers paramètres urbanistiques<sup>54</sup>.

### **Les marqueurs de territoire**

Du point de vue de l'architecture et des marqueurs du territoire, plusieurs personnes ont exprimé des inquiétudes quant à la diversité et la qualité du bâti<sup>55</sup> et insisté sur la nécessité d'une signature qui indiquerait la présence d'un écoquartier. À ce sujet, un promoteur propose que le seuil sud-ouest du territoire du PPU devienne une porte d'entrée comportant une place publique encadrée de bâtiments plus hauts que la proposition du PPU<sup>56</sup>. Un autre promoteur estime que la Place des Antennes est trop grande et que la largeur de 15 mètres projetée pour l'esplanade du canal est trop étroite. Il propose un minimum de 25 mètres de largeur pour l'esplanade afin de créer une bande verte réellement utilisable<sup>57</sup>.

---

<sup>52</sup> Groupe MACH, doc. 7.9, p. 13; Transcription de la séance d'audition des opinions du 10 mai 2022, doc. 6.3.1, p. 19; Éco Lachine Inc., doc. 7.11, p. 14

<sup>53</sup> 124260 CANADA INC., doc. 7.21, p. 8-9; Éco Lachine Inc., doc. 7.11, p. 16; Groupe MACH, doc. 7.9, p. 13; Transcription de la séance d'audition des opinions du 10 mai 2022, doc. 6.3.1, p. 27

<sup>54</sup> Développement Atelier AP inc., doc. 7.5, p. 16; Momentum consultants en transport, doc. 7.26, p. 3; Groupe MACH, doc. 7.9, p. 11

<sup>55</sup> Ann Fairhurst, doc. 8.6, #1; Benjamin Gauld, doc. 7.23, p. 6-7

<sup>56</sup> Développement Atelier AP inc., doc. 7.5, p. 8

<sup>57</sup> Transcription de la séance d'audition des opinions du 10 mai 2022, doc. 6.3.1, p. 28

## 2.2.2 Le désenclavement et les connexions

Pour nombre de personnes, le PPU devrait être réfléchi et développé en fonction de l'ensemble des connexions possibles aux quartiers avoisinants, en relation avec les autres projets de développement de l'arrondissement et des arrondissements voisins de LaSalle, du Sud-Ouest et de la Ville de Dorval et non pas se limiter au seul secteur Lachine-Est. On estime aussi que la planification de Lachine-Est devrait être pensée de manière à réduire les impacts négatifs sur les quartiers voisins de Provost et Saint-Pierre<sup>58</sup>. À ce sujet, l'Ordre des Urbanistes du Québec soutient qu'« *il est important que le projet de Lachine-Est contribue à une dynamique de revitalisation et d'amélioration d'accès aux services qui dépasse ses frontières plutôt que d'évoluer isolément de ses voisins*<sup>59</sup> ». À cet égard, le projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est devrait s'inscrire dans une stratégie globale et cohérente, au-delà des limites de Lachine-Est, avec la perspective du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) à venir. L'ajout d'une emprise traversant l'écoquartier dans son axe nord-sud ainsi que d'un pont pour transports collectifs et actifs au-dessus du canal de Lachine<sup>60</sup> est souhaité.

Pour plusieurs, la délimitation du territoire du PPU apparaît à la fois comme un enjeu important et une opportunité de désenclavement non seulement pour le territoire en question, mais aussi pour les quartiers et secteurs environnants<sup>61</sup>. Le possible phénomène d'éco-embourgeoisement, l'absence de plans concrets pour un mode de transport structurant, le déficit de stratégies de phasage et de transition suscitent plusieurs inquiétudes. Quelques personnes ont dit souhaiter un élargissement du territoire d'intervention du PPU. Pour l'Ordre des Urbanistes du Québec, l'élargissement aux îlots immédiatement au nord et à l'ouest du territoire actuel permettrait de développer des stratégies pour assurer une transition plus harmonieuse vers les voisinages existants<sup>62</sup>. Un groupe demande l'ajout au PPU d'un site lui appartenant en bordure de la 6<sup>e</sup> Avenue qui pourrait peut-être permettre le développement du logement social<sup>63</sup>.

<sup>58</sup> Christine Lajeunesse, doc. 7.34, p. 10-11; White arkitekter AB, doc. 7.29, p. 2; Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.27, p. 1; Labo Climat Montréal, doc. 7.2, p. 41; Chantal Smedbol, doc. 8.5, #1

<sup>59</sup> Ordre des Urbanistes du Québec, doc. 7.31, p. 3

<sup>60</sup> Groupe de travail sur Lachine-Est du Comité transport de Lachine, doc. 7.25, p. 5-6

<sup>61</sup> Ordre des Urbanistes du Québec, doc. 7.31, p. 3; Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.27, p. 2

<sup>62</sup> Ordre des Urbanistes du Québec, doc. 7.31, p. 3

<sup>63</sup> Développement Atelier AP inc., doc. 7.5, p. 35; Transcription de la séance d'audition des opinions du 10 mai 2022, doc. 6.3.1, p. 35; Éco Lachine Inc., doc. 7.11, p. 10

## 2.3 Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

### 2.3.1 L'orientation 1 : Préserver l'esprit du lieu

Le patrimoine, tant matériel qu'immatériel, représente un enjeu important aux yeux de nombreuses personnes qui se sont exprimées lors de la consultation. Les éléments qui ont le plus retenu l'attention sont les vestiges du canal des Sulpiciens, le canal de Lachine, les bâtiments d'intérêts, dont la Dominion Bridge, le boulevard Saint-Joseph, les voies ferrées et les ponts roulants. On s'accorde sur la nécessité de préserver ce patrimoine, mais des divergences apparaissent quant à sa valeur et aux moyens pour y parvenir.

D'une part, certains promoteurs et firmes de consultants ont exprimé des inquiétudes sur le risque de « *muséification*<sup>64</sup> » de certains bâtiments désignés d'intérêt patrimonial, dans le projet soumis à la consultation<sup>65</sup>. Dénonçant l'absence d'énoncés d'intérêt patrimonial dans le projet de PPU, comme recommandé dans le rapport de la consultation d'amont menée par l'OCPM en 2019<sup>66</sup>, des doutes sont soulevés sur la valeur réelle de certains bâtiments qui seraient dans un état de délabrement avancé, sans compter le niveau de contamination qui les affecte jusqu'à la brique et la dalle de béton sur laquelle ils reposent. Certains notent que la détermination des proportions de bâtiments à conserver ne repose sur aucune étude sérieuse. Alors que le plan d'ensemble précédent, publié en février 2021, prévoyait 17 % de bâtiments désignés d'intérêt à conserver, cette proportion passe à 33 % dans le PPU, et ce, sans aucune explication ou justification.

C'est pourquoi ils souhaitent une réflexion sur leur véritable valeur historique ainsi que sur leur réel potentiel de conservation ou de commémoration. Cette commémoration des éléments d'intérêts, à l'instar du tracé du canal des Sulpiciens, passerait par des éléments architecturaux comme c'est le cas dans le Vieux-Montréal avec la représentation de la position des fortifications<sup>67</sup>.

---

<sup>64</sup> La muséification d'un espace ou d'une pratique est le processus par lequel s'opère sa transformation en un objet de conservation ainsi que de valorisation touristique, à la manière de ce qui se trouverait dans un musée.

Source : <https://www.encyclopedie.fr/definition/mus%C3%A9ification>

<sup>65</sup> Complexe Industriel Lachine Inc., doc. 7.4.2, Transcription, p. 11

<sup>66</sup> OCPM, Rapport de consultation publique Lachine-Est, 2019, recommandation no. 3, p. 65

<sup>67</sup> Complexe Industriel Lachine Inc., doc. 7.4, p. 10; Village Urbain, doc. 7.28, p. 9; White arkitekter AB, doc. 7.29, p. 6; Groupe MACH, doc. 7.9, p. 11



Des citoyens et groupes apprécient la volonté d'intégrer et de conserver le patrimoine, mais on déplore le peu de prise en compte des éléments intangibles du patrimoine dit immatériel<sup>68</sup>. Pour sa part, Héritage Montréal préconise le développement d'une charte architecturale et paysagère afin d'assurer une vision d'ensemble cohérente pour le site<sup>69</sup>. Un groupe propose de préciser le récit patrimonial dans le but de reconnaître l'histoire coloniale, la transformation radicale des territoires autochtones et de « *donner aux communautés autochtones l'opportunité d'en faire leur propre récit*<sup>70</sup> ».

### 2.3.2 L'orientation 2 : Offrir un environnement attrayant, vert, sain et résilient

#### La transition écologique

Les questions environnementales ont retenu l'attention de plusieurs, spécifiquement en ce qui a trait aux changements climatiques, aux espaces verts, à la gestion de l'énergie et à la contamination des sols.

On déplore que dans le PPU, l'adaptation aux changements climatiques se limite à la gestion de l'eau, par le biais d'un verdissement visant à contrer les effets des événements de forte précipitation. De ce fait, le PPU négligerait les autres aléas climatiques que sont les tempêtes, les vagues de chaleur, les sécheresses estivales ou encore les cycles de gel-dégel en hiver<sup>71</sup>. Dans le PPU, il est davantage question de la vulnérabilité des infrastructures et des bâtiments que celle des humains. Labo Climat Montréal propose de prioriser une approche d'adaptation aux changements climatiques qui préconise la réduction des vulnérabilités humaines en intégrant des enjeux de santé, de précarité et de mortalité liés aux vagues de chaleur<sup>72</sup>.

#### Le verdissement

Plusieurs personnes soulignent que les espaces verts et le verdissement sont une composante essentielle d'un écoquartier. Elles souhaitent que le label d'écoquartier ne se limite pas seulement à l'appellation, et se traduise plutôt dans les faits par le respect de la biodiversité et de la nature, la présence de jardins et de toits verts, un accès public aux berges du canal de Lachine, la gestion des îlots de chaleur, la précision de balises et stratégies pour atteindre 22 %

<sup>68</sup> CDEC LaSalle-Lachine, doc. 7.2.1, p. 4

<sup>69</sup> Héritage Montréal, doc. 7.35, p. 6

<sup>70</sup> Labo Climat Montréal, doc. 7.2.1, p. 6

<sup>71</sup> Labo Climat Montréal, doc. 7.2.1, p. 9; Christine Lajeunesse, doc. 7.34, p. 6; Francis Lapierre, doc. 7.12, p. 1

<sup>72</sup> Transcription de la séance d'audition des opinions du 11 mai 2022 en soirée, doc. 6.5.1, p. 37

d'espaces verts, et une sensibilité accrue pour les vents et le manque d'ensoleillement<sup>73</sup>. On insiste aussi pour que la Ville et l'arrondissement définissent mieux le concept d'infrastructures vertes en tenant compte de leur diversité : espaces gazonnés, parcs avec arbres et arbustes, jardin de pluie et saillies de trottoirs drainantes<sup>74</sup>.

### La boucle énergétique

Le PPU propose une boucle énergétique sans préciser les sources d'énergie qui alimenteront l'écoquartier. L'idée de la boucle énergétique est saluée par Énergir<sup>75</sup>. Des citoyens et organismes, tout en saluant l'innovation que représente ce dispositif, ont exprimé leurs préoccupations quant à l'éventualité de combiner l'hydro-électricité et le gaz naturel, ce qui irait à l'encontre de l'objectif de neutralité carbone, de résilience et de transition écologique. Certains proposent d'explorer des façons innovantes d'intégrer les énergies renouvelables, dont l'éolien, la géothermie, le solaire; d'adopter des normes d'émission de GES en gigajoules par bâtiment; d'implanter des infrastructures comme le Watersquare<sup>76</sup> pour la gestion durable de l'eau et l'obligation de toits écologiques<sup>77</sup>. Concrètement, un groupe demande que la rédaction de la Charte montréalaise des écoquartiers s'inspire de la charte française des ÉcoQuartiers et du programme américain ÉcoDistrict, et que le seuil de performance zéro émission dans les constructions soit immédiatement appliqué sur le territoire du PPU, assorti d'un processus d'évaluation en continu<sup>78</sup>.

### La décontamination

L'enjeu de la décontamination des sols est une préoccupation importante pour tous, citoyens, organismes communautaires et promoteurs. Les divergences d'opinions sont constatées au niveau des responsabilités dans la gestion des coûts de la décontamination ainsi que les options et mécanismes de compensation à développer. Les promoteurs souhaitent des rehaussements des hauteurs permises pour construire davantage et assurer la rentabilité de leurs projets, considérant les coûts associés à la décontamination<sup>79</sup>. De leur côté, des

---

<sup>73</sup> Ezra Bruton, doc. 7.20, p. 1; Sonja Susnjar, doc. 7.32, p. 6; White arkitekter AB, doc. 7.29, p. 3-4; 124260 CANADA INC., doc. 7.21, p. 12-13; GRAMME, doc. 7.8, p. 7

<sup>74</sup> Transcription de la séance d'audition des opinions du 11 mai 2022 en soirée, doc. 6.5.1, p. 43

<sup>75</sup> Énergir, doc. 7.19, p. 1

<sup>76</sup> Inspiré des Pays-Bas, le Watersquare est concept d'aménagement urbain qui consiste à construire une place publique inondable en utilisant l'eau comme élément central, attractif et ludique.

<sup>77</sup> Normand Beaudet, doc. 7.3.1, p. 1; Francis Lapierre, doc. 7.12, p. 9; Coalition Climat Montréal, doc. 7.15, p. 15; Village Urbain, doc. 7.28, p. 9

<sup>78</sup> Imagine Lachine-Est, Transcription, doc. 7.7.12, p. 42-43

<sup>79</sup> Groupe MACH, doc. 7.9, p. 6

organismes suggèrent plutôt de solliciter différents paliers de gouvernements afin d’assumer une partie des coûts de décontamination au regard de la place occupée par ce secteur dans l’histoire industrielle du Canada et du Québec<sup>80</sup>, ce qui permettrait de rééquilibrer la balance entre densité et rentabilité.

### 2.3.3 L’orientation 3 : Faire de l’écoquartier un quartier complet et inclusif

Le quartier complet et inclusif, tel que proposé au PPU, repose sur la mixité sociale, la mixité d’usages, la présence de services et d’équipements collectifs. Faire de Lachine-Est un exemple de *transition socioécologique* mène certains à craindre l’embourgeoisement et l’éco-embourgeoisement. Plusieurs ont exprimé leurs inquiétudes quant aux impacts du nouveau quartier sur les prix des loyers et l’accessibilité au logement dans les quartiers adjacents<sup>81</sup>. En outre, plusieurs doutent de la capacité du Règlement pour une métropole mixte (RMM) à répondre aux défis que pose le nouveau quartier<sup>82</sup> en matière de logements sociaux et de logements abordables. Citant Griffintown et le Campus MIL adjacent à Parc-Extension comme exemples à ne pas répéter, des organismes communautaires et des citoyens insistent sur la nécessité de construire une diversité de types de logements *in situ* pour convenir aux besoins d’une clientèle diverse et répondre adéquatement à la crise du logement.

L’idée serait de développer un écoquartier qui s’intègre au reste de Lachine et non une éco-enclave pour riches. Ceci suppose plusieurs actions complémentaires, par exemple : la création d’OBNL d’habitation (dont certains prendraient le relais des maisons de chambre existantes); la diversification de l’offre de logements; l’intégration verticale, c’est-à-dire de la mixité d’usages dans un même bâtiment; l’utilisation des stationnements municipaux excédentaires aux fins de projets d’habitation; l’utilisation par la Ville de son droit de préemption et des mécanismes discrétionnaires à sa disposition<sup>83</sup>. Une autre façon de prévenir l’embourgeoisement serait, selon la CDEC LaSalle-Lachine, de « *passer des ententes avec la Société canadienne d’hypothèque et de logement (SCHL) pour prévoir les logements sociaux dans le périmètre autour du PPU<sup>84</sup>* ».

<sup>80</sup> Chris Latchem, doc. 7.30, p. 1; CDEC LaSalle-Lachine, doc. 7.6, p. 6-7

<sup>81</sup> Labo Climat Montréal, doc. 7.2, p. 41; Bâtir son quartier, doc. 7.22, p. 6-7; Concert’action Lachine, doc. 7.10, p. 19; Ordre des Urbanistes du Québec, doc. 7.31, p. 5; Village Urbain, doc. 7.28, p. 9-10

<sup>82</sup> Concert’action Lachine, doc. 7.10, p. 19; Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.27, p. 5

<sup>83</sup> Coalition Climat Montréal, doc. 7.15, p. 5; Gerard Carrier, doc. 7.16, p. 1; Patrick Lapointe, doc. 7.18, p. 1; Ezra Bruton, doc. 7.20, p. 1; Bâtir son quartier, doc. 7.22, p. 7; Benjamin Gauld, doc. 7.23, p. 6; Christine Lajeunesse, doc. 7.34, p. 4; CDEC LaSalle-Lachine, doc. 7.6, p. 8; Concert’action Lachine, doc. 7.10, p. 19; Village Urbain, doc. 7.28, p. 9; Labo Climat Montréal, doc. 7.2.1, p. 8; Ordre des Urbanistes du Québec, doc. 7.31, p. 1; Imagine Lachine-Est, doc. 7.7, p. 12

<sup>84</sup> Transcription de la séance d’audition des opinions du 11 mai 2022 en soirée, doc. 6.5.1, p. 69

Afin de créer un quartier complet, on prévoit un pôle civique dans le projet de PPU. Plusieurs personnes appuient ce projet qui abriterait, entre autres, un centre sportif, un centre communautaire et une école. On souhaite que ces services desservent tout l'arrondissement et que la programmation d'activités y soit de qualité<sup>85</sup>. Certains s'interrogent sur l'emplacement proposé, à l'extrémité de l'arrondissement, et doutent de sa capacité à répondre aux besoins des futurs résidents. On propose plutôt, après vérification des données scolaires, la planification d'une ou deux autres écoles supplémentaires, l'ajout de plusieurs CPE et d'une école secondaire<sup>86</sup>.

La présence des commerces de proximité au rez-de-chaussée d'immeubles, d'épiceries et de services constitue une préoccupation majeure pour plusieurs. Ils réclament une meilleure planification afin d'éviter que l'ajout de nouvelles surfaces ou fonctions commerciales fasse concurrence à la rue Notre-Dame et remette en cause son processus de revitalisation<sup>87</sup>.

### 2.3.4 L'orientation 4 : Assurer la présence significative de lieux d'emploi

L'idée de maintenir des lieux d'emplois dans l'écoquartier est accueillie plutôt favorablement par la plupart des participants. Les citoyens et certains organismes communautaires insistent sur la nécessité non seulement de protéger les emplois actuels, mais aussi sur l'importance des usages transitoires qui pourraient occuper certains bâtiments patrimoniaux jusqu'à ce que leur vocation définitive soit connue. Ces bâtiments patrimoniaux seraient susceptibles d'accueillir de nouveaux entrepreneurs, des lieux d'emplois et des entreprises de divers secteurs comme c'est le cas au Technopôle Angus<sup>88</sup>. Ils pourraient aussi accueillir les lieux d'enseignement de la transformation et du travail du métal pour artistes afin de garder vivant le passé industriel. Ainsi, la proximité entre les lieux d'emplois, les services, les écoles et le lieu de résidence serait susceptible d'avoir un impact sur les déplacements et l'adoption des modes de transport actifs<sup>89</sup>.

<sup>85</sup> Étienne D'Amour, doc. 8.3, #1; Marc Daoust, doc. 7.17, p. 1

<sup>86</sup> CDEC LaSalle-Lachine, doc. 7.6, p. 6-7; Gerard Carrier, doc. 7.16, p. 1; Christine Lajeunesse, doc. 7.34, p. 5

<sup>87</sup> Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.27, p. 4-5; Patrick Lapointe, doc. 7.18; Groupe de travail sur Lachine-Est du Comité transport de Lachine, doc. 7.25, p. 2-3; Transcription de la séance d'audition des opinions du 11 mai 2022 à 16 h, doc. 6.4.1, p. 21

<sup>88</sup> CDEC LaSalle-Lachine, doc. 7.6, p. 12; Christine Lajeunesse, doc. 7.34, p. 5

<sup>89</sup> Benjamin Gauld, doc. 7.23, p. 9-10; Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.27, p. 3; Transcription de la séance d'audition des opinions du 11 mai 2022 en soirée, doc. 6.5.1, p. 71

Pour leur part, des promoteurs critiquent la période de trois ans, retenue pour les usages transitoires, qui serait insuffisante au regard des investissements requis pour la mise à niveau des bâtiments. Ils proposent plutôt une période de 5 ans et une planification par grands îlots<sup>90</sup>.

En accueillant favorablement le principe de la mixité des fonctions, certains promoteurs regrettent l'absence de données économiques qui permettraient d'évaluer les besoins en emplois ainsi que l'intérêt des entreprises à s'installer sur le territoire<sup>91</sup>.

### 2.3.5 L'orientation 5 : Développer un réseau de mobilité collective efficient et sobre en carbone

L'objectif explicite du PPU de réduire l'utilisation de l'automobile dans le contexte de la crise climatique est bien accueilli. Toutefois, des préoccupations en lien avec la mobilité active, le transport collectif local, la place de l'automobile, le stationnement et le transport des marchandises ont été exprimées en assez grand nombre.

D'abord, on s'accorde sur le fait que les réseaux de mobilité active à l'intérieur de l'écoquartier, qui assurent une grande perméabilité du secteur, devraient desservir tous les îlots et leurs bâtiments<sup>92</sup>. Tout en saluant le fait que le PPU priorise des rues favorables aux piétons et aux cyclistes, certains souhaitent l'aménagement d'un réseau express vélo, la prise en compte de la nordicité, ainsi que l'entretien de corridors piétons en hiver pour encourager la marche<sup>93</sup>.

La mise en place d'un réseau de transport collectif local, accessible et fréquent sur le boulevard Saint-Joseph, apparaît pour plusieurs comme une piste intéressante, bien que moins aboutie. Celui-ci pourrait prendre la forme de services de véhicules partagés et mutualisés avec notamment des navettes autonomes électriques et des vélos-cargos pour le transport des marchandises<sup>94</sup>.

Aussi, faisant le lien entre le stationnement et la place de l'automobile, quelques organismes sont favorables aux normes proposées pour le stationnement, notamment le nombre maximal de cases de stationnement pour les véhicules par groupes d'usages et l'ajout de mesures

<sup>90</sup> Complexe Industriel Lachine Inc., doc. 7.4, p. 12-13; Groupe MACH, doc. 7.9, p. 13; Éco Lachine Inc.-Transcription de la séance d'audition des opinions du 10 mai 2022, doc. 6.3.1, p. 45

<sup>91</sup> Complexe Industriel Lachine Inc., doc. 7.4, p. 9; 124260 CANADA INC., doc. 7.21, p. 8-9

<sup>92</sup> Développement Atelier AP inc., doc. 7.5, p. 22; Éco Lachine Inc., doc. 7.11, p. 18

<sup>93</sup> Étienne D'Amour, doc. 8.3, #1; Benjamin Gauld, doc. 7.23, p. 9-10; Ski de fond Montréal, doc. 7.37, p. 21-23; Sonja Susnjar, doc. 7.32, p. 6; Chris Latchem, doc. 7.30, p. 1

<sup>94</sup> Groupe de travail sur Lachine-Est du Comité transport de Lachine, doc. 7.25, p. 7-8; Luc Gagnon, doc. 7.14, p. 2-3; Alan Robinson, doc. 7.1, p. 3; Imagine Lachine-Est, doc. 7.7, p. 11; Momentum consultants en transport, doc. 7.26, p. 11

écofiscales incitatives et coercitives pour défavoriser les autos ainsi que l'intégration dans le PPU de normes de certification (écodistricts, charte, bâtiment zéro net, LEED)<sup>95</sup>. Des citoyens plaident plutôt pour l'observation d'une période de transition jusqu'à la concrétisation d'un mode de transport en commun structurant<sup>96</sup>. Ces derniers appuient leur position par le fait que, non seulement les résidents auraient besoin de leurs voitures pour se rendre dans les commerces et services, mais aussi que les équipements collectifs de l'écoquartier attireraient davantage de visiteurs et utilisateurs d'autres secteurs, ce qui poserait des problèmes de stationnement et de congestion auxquels il faudrait s'attaquer. C'est pourquoi il est proposé de prévoir un nombre conséquent de stationnements dans les premiers projets et d'ajuster ce nombre au fur et à mesure que le mode de transport structurant sera mis en place<sup>97</sup>.

Plusieurs remarquent que les points d'accès prévus au PPU sont trop peu nombreux et engendreront des congestions importantes. À leurs yeux, cet aspect doit être revu. On propose de consolider les accès via la rue Victoria. Faire de la rue Victoria l'axe de transport collectif structurant n'est pas partagé par tous, certains estimant que le boulevard Saint-Joseph présente les caractéristiques nécessaires à cette fonction, tandis que la rue Victoria deviendrait une véritable porte d'entrée plutôt qu'un simple axe de transport<sup>98</sup>.

La proposition de prolonger la rue Notre-Dame jusqu'au boulevard Saint-Joseph est bien accueillie par les participants, mais davantage de précisions sur son aménagement et sa vocation sont requises. Les opinions sont partagées quant à sa vocation : certains souhaitent qu'elle soit réservée aux modes actifs, d'autres y voient un corridor de transit pour le transport collectif vers le boulevard Saint-Joseph. Quoi qu'il en soit, on insiste sur le fait que tous les liens doivent être connectés aux quartiers voisins<sup>99</sup>.

Parmi les opinions exprimées, un consensus émerge sur la nécessité de corrélérer le nombre de cases de stationnement et les densités en tenant compte de la présence d'un mode de transport collectif structurant. On propose aussi de situer les plus grandes densités et hauteurs près des pôles de transport collectif, de sorte à réduire le nombre de stationnements. Toutefois, l'Ordre des Urbanistes du Québec appelle la Ville à ajuster le PPU et surtout sa mise

---

<sup>95</sup> Imagine Lachine-Est, doc. 7.7 et 7.7.1, p. 15-17 et 7.7.1, Annexe 1, p. 1-4; Coalition Climat Montréal, doc. 7.15, p. 17; Village Urbain, doc. 7.28, p. 9; GRAME, doc. 7.8, p. 5-6

<sup>96</sup> Diane Larouche, doc. 8.4, #1; Christine Lajeunesse, doc. 7.34, p. 6-7

<sup>97</sup> Transcription de la séance d'audition des opinions du 10 mai 2022, doc. 6.3.1, p. 52

<sup>98</sup> Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.27, p. 2; Momentum consultants en transport, doc. 7.26, p. 5; Alan Robinson, doc. 7.1, p. 2-3

<sup>99</sup> Revitalisation Saint-Pierre, doc. 7.27, p. 1-2; Momentum consultants en transport, doc. 7.26, p. 9; Alan Robinson, doc. 7.1, p. 3

en œuvre en fonction de l'évolution du projet de transport structurant, voire à entamer une remise en question du PPU si le projet de transport collectif ne se concrétise pas. Dans une telle perspective, la Ville devrait réfléchir à des stratégies alternatives pour y offrir une desserte en transport collectif de qualité, par exemple en mettant en place un système de bus à haut niveau de service<sup>100</sup>.

## 2.4 La mise en œuvre et éléments transversaux d'aval

Plusieurs personnes ont exprimé des avis relatifs à la mise en œuvre du PPU qui portaient sur le cadre réglementaire ainsi que sur les partenariats et les ententes nécessaires. Plus généralement, l'envergure des travaux et l'horizon de 2050 nécessiteraient, à leur avis, de mettre en place des critères d'évaluation clairs ainsi que des mécanismes afin de suivre l'évolution du développement de l'écoquartier, depuis l'adoption du PPU jusqu'à la conclusion des travaux, en 2050. Plusieurs plaident en faveur de la plus grande transparence tout au long du processus. On insiste aussi sur la nécessité de réaliser un phasage du développement des terrains en raison des besoins en infrastructures, des usages actuels et des intérêts des propriétaires à développer<sup>101</sup>. Ce phasage dans la mise en œuvre devrait prioriser le verdissement et éviter de créer de nouveaux îlots de chaleur.

### 2.4.1 La concordance réglementaire

Certaines organisations s'accordent sur le fait que le PPU devrait s'inscrire dans la perspective plus large du futur Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM). La cohérence avec le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD), notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare, est également souhaitée<sup>102</sup>. La proposition du projet de PPU d'encadrer le développement de certaines propriétés par les PPCMOI est accueillie de manière mitigée. Les promoteurs et les firmes de consultants qui réclament des règles de jeu claires et équitables pour tous sont contre l'utilisation de cet outil qu'ils considèrent comme un fardeau supplémentaire et « *une règle sans règle*<sup>103</sup> ». Cette manière de

<sup>100</sup> Ordre des Urbanistes du Québec, doc. 7.31, p. 5

<sup>101</sup> Labo Climat Montréal, doc. 7.2, p. 41-42; Imagine Lachine-Est, doc. 7.7, p. 6-7; Ordre des Urbanistes du Québec, doc. 7.31, p. 4-5; Héritage Montréal, doc. 7.35, p. 6-7; Christine Lajeunesse, doc. 7.34, p. 10-11; CDEC LaSalle-Lachine, doc. 7.6, p. 13

<sup>102</sup> Groupe de travail sur Lachine-Est du Comité transport de Lachine, doc. 7.25, p. 3; Ordre des Urbanistes du Québec, doc. 7.31, p. 2-3

<sup>103</sup> Complexe Industriel Lachine Inc., doc. 7.4.2, Transcription, p. 13

faire est jugée discriminatoire, ayant pour conséquences le prolongement des délais et des coûts et la lourdeur des négociations parfois soumises à l’approbation référendaire<sup>104</sup>.

Dans un autre ordre d’idées, promoteurs et consultants regrettent le manque d’information sur plusieurs aspects importants de ce projet d’écoquartier, entre autres, l’étude de gestion de drainage, les modalités de mutualisation de la gestion des eaux et l’absence de l’énoncé d’intérêt patrimonial pourtant longtemps réclamé<sup>105</sup>.

En rapport avec les PPCMOI, Héritage Montréal exprime aussi sa préoccupation face à ce type de planification qui limite les consultations via référendum aux seuls citoyens des zones adjacentes, estimant que tout ce qui touche aux éléments majeurs du patrimoine doit avoir une portée beaucoup plus grande<sup>106</sup>. Ainsi, l’organisme réclame plus de transparence et de communication sur les projets proposés, l’élargissement du territoire en cas de référendum et l’implication du bureau de projet partagé dans le suivi des PPCMOI proposés sur le territoire du PPU. Dans le même ordre d’idées, Labo Climat Montréal propose de présenter de façon transparente le contenu des mesures discrétionnaires en mentionnant le plus clairement possible leurs limites et les éléments non négociables<sup>107</sup>.

## 2.4.2 Les partenariats et les ententes

La mise en œuvre du PPU et sa réussite soulèvent des enjeux de gouvernance à plusieurs niveaux, qu’il s’agisse des volets mobilité, aménagement ou habitation.

D’abord, évoquant les difficultés structurelles et institutionnelles qui rendent difficile un arrimage optimal de l’aménagement du territoire et des transports, plusieurs organisations déplorent non seulement le travail en silo de plusieurs administrations, mais aussi l’absence d’acteurs institutionnels majeurs et incontournables à la réussite d’un tel projet dans le processus. Parmi ces acteurs, la STM, EXO, l’ARTM, le Canadien Pacifique et Parcs Canada. Ils sont d’avis qu’une gouvernance plurielle pourrait compliquer la prise de responsabilités dans les domaines cruciaux et préconisent la participation active des acteurs institutionnels externes<sup>108</sup>.

<sup>104</sup> Complexe Industriel Lachine Inc., doc. 7.4, p. 9; Groupe MACH, doc. 7.9.2, Transcription, p. 19

<sup>105</sup> Complexe Industriel Lachine Inc., doc. 7.4, p. 9-10; Éco Lachine Inc., doc. 7.11, p. 12; Transcription de la séance d’audition des opinions du 10 mai 2022, doc. 6.3.1, p. 45

<sup>106</sup> Héritage Montréal, doc. 7.35, p. 7

<sup>107</sup> Transcription de la séance d’audition des opinions du 11 mai 2022 en soirée, doc. 6.5.1, p. 38

<sup>108</sup> Labo Climat Montréal, doc. 7.2, p. 7; Héritage Montréal, doc. 7.35, p. 6-7; 124260 CANADA Inc., doc. 7.21, p. 14



Ensuite, plusieurs organismes proposent la création d'un comité de suivi multipartite réunissant la Ville et les acteurs du milieu des transports, ainsi qu'un arrimage plus étroit du PPU et du Plan stratégique de développement de l'ARTM lors d'une future révision de ce dernier. La Ville est invitée à mobiliser les groupes de ressources techniques et les acteurs publics tels la Société d'habitation et de développement de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal pour réaliser des projets d'habitation communautaires, abordables ou sociaux. Il est également suggéré qu'elle envisage des cibles et des mécanismes de suivi spécifiques au logement social et maintienne la pression sur les paliers supérieurs de gouvernement afin de bonifier les sommes disponibles pour le développement du logement social<sup>109</sup>.

Enfin, plusieurs participants appuient la mise en place des structures de concertation regroupant les organismes et les résidents pour la suite du processus. Il pourrait s'agir soit du maintien du bureau de projet partagé, d'une structure de gouvernance avec des porteurs de projets et des mécanismes de coordination, d'un groupe de travail ou de l'Atelier Lachine-Est<sup>110</sup>. Prenant l'exemple du quartier Trivoli à Bruxelles, la participation des citoyens est souhaitée. Elle passerait par un contrat d'écocitoyens à valeur pédagogique pour les futurs résidents ainsi que la possibilité de rabais de taxes municipales pour ceux qui adopteraient des comportements ayant un impact positif (par ex. : participer au compostage)<sup>111</sup>.

---

<sup>109</sup> Ordre des Urbanistes du Québec, doc. 7.31, p. 5

<sup>110</sup> CDEC LaSalle-Lachine, doc. 7.6, p. 13; Labo Climat Montréal, doc. 7.2, p. 42; Coalition Climat Montréal, doc. 7.15, p. 13-14; Héritage Montréal, doc. 7.35, p. 7; Village Urbain, doc. 7.28, p. 8

<sup>111</sup> Imagine Lachine-Est, doc. 7.7, p. 20 et doc. 7.7.12, Transcription, p. 49-50





# 3

## L'ANALYSE DE LA COMMISSION

Afin de mettre en contexte les résultats de l'analyse de la commission, ce chapitre rappelle d'abord le mandat qui lui a été confié. Par la suite, sont examinées la vision et les cinq orientations d'aménagement proposées par la Ville pour l'écoquartier Lachine-Est. Des recommandations y sont associées.

## 3.1 La mise en contexte

La commission a été mandatée pour tenir une consultation publique sur le projet de Programme particulier d'urbanisme de l'écoquartier Lachine-Est, tel que proposé par la Ville dans son document d'information de septembre 2021<sup>112</sup>.

L'énoncé de vision et les orientations d'aménagement soumis par la Ville ont pour but de guider les transformations que subira ce secteur au cours des prochaines années :

*« L'ancienne Cité du fer et de l'acier est devenue un écoquartier inspirant, résilient et inclusif qui s'inscrit dans la transition écologique et sociale. Il constitue un milieu de vie, d'emploi et d'activité attrayant, vert, sain et complet, où l'innovation et l'expérimentation sont valorisées et dont l'aménagement et le développement rendent l'histoire et le riche héritage industriel manifestes. L'écoquartier témoigne également de la mobilisation et de l'engagement de la communauté lachinoise qui le fréquente et qui se l'est approprié<sup>113</sup>. »*

Cinq orientations d'aménagement<sup>114</sup> sont mises en avant pour guider la mise en œuvre de l'écoquartier Lachine-Est :

1. Préserver l'esprit du lieu;
2. Offrir un environnement attrayant, sain et résilient;
3. Faire de l'écoquartier un quartier complet et inclusif;
4. Assurer la présence significative de lieux d'emploi;
5. Développer un réseau de mobilité collective efficient et sobre en carbone.

La Ville a inscrit cette démarche dans une perspective de développement durable et a impliqué, depuis 2015, la population et les parties prenantes dans les discussions sur l'avenir et l'aménagement du territoire. La commission souligne l'importante quantité d'information rendue disponible et qui reflète la volonté des parties prenantes de créer un écoquartier modèle.

---

<sup>112</sup> Ville de Montréal, L'écoquartier Lachine-Est – Programme particulier d'urbanisme, doc. 3.1

<sup>113</sup> Ibid., p. 31

<sup>114</sup> Ibid., p. 32

Aux fins de son analyse, la commission s'inspire de la définition suivante d'un écoquartier<sup>115</sup>, puisque le PPU n'en propose pas : un quartier qui répond à des considérations environnementales, notamment en atteignant des standards élevés en matière de protection des milieux naturels, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'efficacité énergétique. Concevoir un écoquartier implique une approche complète, qui tient compte des nombreux enjeux relatifs aux collectivités viables. Un écoquartier doit être : un milieu de vie le plus complet possible, qui répond aux divers besoins d'une population variée; un quartier connecté à son environnement; un quartier qui fournit l'occasion d'améliorer l'existant, pour le quartier lui-même et pour ses environs; et, enfin, un quartier qui apporte des solutions structurantes et efficaces à long terme. En somme, un écoquartier doit être un modèle d'urbanisation qui assure la qualité de vie de ses résidents et permet de réduire considérablement l'utilisation des ressources naturelles, énergétiques et financières, non seulement durant sa construction, mais aussi par les habitudes de vie de ses résidents.

Rappelons que le territoire faisant l'objet de la consultation fait partie du secteur de planification stratégique Turcot-Lachine-Est désigné dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, et constitue une priorité pour l'administration municipale en matière de planification urbaine<sup>116</sup>. À requalifier à des fins d'activités diverses, Lachine-Est correspond à un secteur industriel en déclin d'environ 60 hectares, situé en bordure du canal de Lachine et à proximité du Vieux-Lachine.

La consultation sur le projet de PPU est requise pour son intégration au Plan d'urbanisme; l'adoption finale du PPU marquera le début de la transformation du secteur Lachine-Est en écoquartier.

Afin de s'assurer de la cohérence de ses recommandations, la commission a pris en considération dans son analyse, entre autres :

- Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2015);
- Le Plan stratégique Montréal 2020-2030;
- Le Plan climat Montréal – Objectif carboneutralité d'ici 2050;
- Le Plan d'urbanisme de Montréal (2004).

---

<sup>115</sup> Vivre en ville, Vers une charte des écoquartiers, 2013, p. 6, [https://vivreenville.org/media/38198/venv\\_2013\\_ver-scharteecoquartiers\\_v2\\_lr.pdf](https://vivreenville.org/media/38198/venv_2013_ver-scharteecoquartiers_v2_lr.pdf)

<sup>116</sup> Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1

La commission constate que le PPU fait globalement consensus, à la fois sur sa pertinence, sur ses objectifs et sur les grandes lignes de son contenu. Les préoccupations soulevées et les attentes exprimées au cours de la consultation sont néanmoins nombreuses et le plus souvent associées aux enjeux liés à la densité et aux hauteurs permises, aux connexions aux quartiers avoisinants, à la cohabitation des usages, au patrimoine bâti et au transport collectif.

### 3.1.1 Des interrogations

Dans le sommaire décisionnel, la Ville décrit ainsi le territoire visé par le projet de PPU : « ... est compris entre le canal de Lachine et la rue Victoria et s'étend de la 6<sup>e</sup> Avenue aux voies du Canadien Pacifique<sup>117</sup> ». Or, la commission s'interroge sur le fait qu'aux pages 50 et 52 du document d'information<sup>118</sup>, on voit, sur la partie ouest de la 6<sup>e</sup> Avenue – partie ne faisant pas partie du territoire à l'étude – que certains terrains s'y trouvant seraient voués à l'habitation, sans que la Ville ait inclus cette portion dans le territoire du PPU. La commission se questionne sur le flou dans le PPU qui donne l'impression que le territoire visé par le projet n'est pas clairement délimité<sup>119</sup>.

Par ailleurs, la commission ne s'explique pas les raisons pour lesquelles les 535 logements en construction sur le site de la Jenkins<sup>120</sup> ne sont pas inclus dans le nombre total de nouveaux logements qui se retrouveront, à terme, sur le territoire de l'écoquartier. Ces 535 logements et plus ou moins 1 000 personnes de plus sont des nombres significatifs qui auront des impacts tant sur les services que sur les infrastructures.

La commission constate que la transformation du secteur, qui s'échelonne jusqu'en 2050, ne propose aucun phasage dans le temps, aucun objectif quantifiable ou mesurable, alors que les mécanismes de suivi sont imprécis. La section 5.4.2 du document d'information<sup>121</sup> faisant référence à la mise en œuvre après l'adoption du PPU mentionne que des modalités de suivi de la mise en œuvre du PPU seront mises en place en cohérence avec la démarche des écoquartiers. Néanmoins, la commission estime qu'il eût été souhaitable que ces modalités soient précisées en amont de la démarche. Le succès d'un projet d'écoquartier ne peut

<sup>117</sup> Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1

<sup>118</sup> Ville de Montréal, L'écoquartier Lachine-Est – Programme particulier d'urbanisme, doc. 3.1, p. 50 et 52

<sup>119</sup> D'ailleurs, lors de l'audition des opinions, le représentant d'un promoteur plaidait en faveur de l'inclusion de ces terrains sur le territoire du PPU et présentait le projet de son client de construire là des logements sociaux, en collaboration avec Bâtir son quartier, plutôt que de les construire sur le territoire du PPU (Source : Transcription de la séance du 10 mai, Développement AP Inc., L. 885-1015)

<sup>120</sup> Questions de la commission, doc. 5.4.1

<sup>121</sup> Ville de Montréal, L'écoquartier Lachine-Est – Programme particulier d'urbanisme, doc. 3.1, p. 12

s'évaluer pleinement à partir des plans et des intentions de départ : c'est aux résultats qu'on juge un véritable écoquartier, et plus encore, aux résultats à long terme. La commission s'interroge sur le fait que la Ville ne s'est pas donné d'objectifs.

## 3.2 Une proposition de vision et d'orientations bien accueillie

La consultation a suscité beaucoup d'intérêt. Des citoyens, promoteurs, consultants, organismes publics, à vocation communautaire ou économique, ont tenu à s'exprimer sur le projet d'écoquartier proposé par la Ville. D'entrée de jeu, il a été reconnu que ce secteur a fortement besoin d'être requalifié pour en faire un ensemble cohérent qui met en valeur le patrimoine industriel, archéologique et paysager qui le caractérise. Ensuite, cette consultation laisse espérer, aux dires de plusieurs participants, que le développement de Lachine-Est s'effectuera de façon plus ordonnée et concertée que celui du quartier Griffintown. Au total, la commission constate que le projet de vision et d'orientations proposé par la Ville pour la transformation du territoire est, dans l'ensemble, reçu favorablement et bénéficie ainsi d'une bonne acceptabilité sociale.

### 3.2.1 La vision

L'humain et la nature : c'est ainsi que la Ville résume sa vision d'aménagement de la friche industrielle de Lachine-Est. Pour la Ville, le renouvellement du secteur repose sur son patrimoine bâti, archéologique et paysager, sur l'innovation et l'expérimentation, sur un environnement vert et attrayant, sur des aménagements de qualité, et sur une mobilité collective sobre en carbone.

Cet énoncé de vision d'aménagement, tout comme les orientations qui en découlent, a été accueilli favorablement par l'ensemble des participants à la consultation. La commission, à l'instar des participants, estime cependant que deux dimensions de l'énoncé de vision méritent d'être précisées : en ce qui a trait à l'intégration du secteur au reste du territoire montréalais, d'une part; et en ce qui concerne la mobilité collective sobre en carbone, d'autre part. Il s'agit de dimensions transversales qui ont constamment été rappelées ou mises en relief durant la consultation et que l'énoncé de vision devrait davantage traduire.

### 3.2.2 L'intégration du secteur à l'arrondissement

Le futur écoquartier Lachine-Est est situé dans l'arrondissement de Lachine. Cependant, mise à part la mention « *que l'écoquartier témoigne également de la mobilisation et de l'engagement de la communauté lachinoise qui le fréquente et qui se l'est approprié*<sup>122</sup> », le libellé de l'énoncé de vision ne fait pas directement référence au fait que le nouveau secteur, transformé en écoquartier, sera connecté au reste de son environnement. La commission constate que le secteur Lachine-Est est en rupture avec les milieux avoisinants, ce qui a été maintes fois mentionné lors de la consultation. Le canal de Lachine et l'infrastructure de transport sur rails du Canadien Pacifique ont pour effet d'enclaver le secteur et, dès lors, de le déconnecter des quartiers adjacents et du reste du territoire montréalais.

### 3.2.3 La mobilité

Nulle part dans l'énoncé de vision, la Ville ne fait directement référence à la mobilité, même si cette dernière fait l'objet de la cinquième orientation d'aménagement. Les participants constatent que l'implantation d'un mode de transport structurant est la pierre angulaire de tout écoquartier. La commission remarque que l'énoncé de vision ne lui accorde pas la place qui devrait être la sienne. En effet (et nous en discuterons sous la section 3.6), le plan de transport collectif est tout à fait embryonnaire, alors que le succès du projet d'écoquartier repose en grande partie sur cette éventuelle infrastructure qui est, selon l'Ordre des Urbanistes du Québec, un préalable incontournable au succès du projet<sup>123</sup>.

Enfin, dans leur ensemble, les participants ont formulé le souhait d'une plus grande fluidité sur les plans de la mobilité et de l'accessibilité.

#### Recommandation 1

La commission recommande que la vision proposée pour la transformation du territoire Lachine-Est soit enrichie pour y inclure :

- 1) Une intégration plus fluide du secteur aux quartiers adjacents et au reste du territoire montréalais;
- 2) La confirmation que la Ville plantera un mode de transport collectif structurant.

<sup>122</sup> Ville de Montréal, document d'information, doc. 3.1, p. 31

<sup>123</sup> Ordre des Urbanistes du Québec, doc. 7.31



### 3.3 La préservation de l'esprit du lieu

Lachine-Est porte les traces des efforts humains et techniques consentis pour franchir les rapides, puis pour en faire un haut lieu de l'histoire industrielle de Montréal et du Canada. Ses complexes industriels sont un témoignage d'ingéniosité, d'innovation et de savoir-faire. Le PPU fait de la préservation de l'esprit du lieu l'assise de l'édification de l'écoquartier. L'esprit du lieu passe d'abord par la reconnaissance, la préservation et la mise en valeur de grandes composantes archéologiques, patrimoniales et paysagères qui lui confèrent son caractère unique. L'approche du PPU à l'égard des bâtiments et des infrastructures des complexes industriels se veut souple et ne fait pas de leur conservation intégrale un absolu. Elle mise sur la préservation ou sur l'intégration dans les projets d'éléments permettant d'apprécier leurs caractéristiques particulières.

Comme plusieurs personnes et groupes, comme l'Ordre des Urbanistes du Québec et Héritage Montréal, la commission salue le fait que le projet de PPU fasse de la préservation de l'esprit du lieu une des assises principales du nouveau quartier. Cependant, à l'instar du comité mixte<sup>124</sup>, la commission s'interroge sur la manière dont cette orientation se traduira concrètement dans les différents projets spécifiques. D'ailleurs, dans ce même avis, le comité mixte recommandait<sup>125</sup> précisément à la Ville, en lien avec l'esprit du lieu, d'émettre des lignes directrices architecturales pour les futurs bâtiments avec des balises particulières pour les bâtiments qui seront édifiés à proximité des ensembles patrimoniaux d'intérêt.

#### 3.3.1 Les bâtiments patrimoniaux

La commission constate que le PPU propose des mécanismes pour assurer une insertion des projets sensibles au contexte (par exemple des bâtiments patrimoniaux difficiles à reconvertir) et s'harmonisant avec les caractéristiques du cadre bâti et la nature des usages existants, afin d'éviter des ruptures d'échelle trop brutales, notamment dans le voisinage des noyaux résidentiels de Lachine-Est et des ensembles industriels patrimoniaux. Elle apprécie aussi le fait qu'il établit également des « aires d'ambiance », encadrant le développement du domaine privé<sup>126</sup>.

<sup>124</sup> Avis du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, AC21-SC-03, doc. 1.4

<sup>125</sup> Avis du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, AC21-SC-03, doc. 1.4, reco. 11

<sup>126</sup> PPU de l'écoquartier Lachine-Est, doc. 3.1, p. 82-83

### 3.3.2 Le canal de Lachine

Pièce maîtresse du patrimoine paysager sur le territoire du PPU, le canal de Lachine fait l'objet de trop peu d'attention. Mise à part une déclaration d'intention voulant qu'il s'agisse d'un grand marqueur historique à mettre en valeur<sup>127</sup>, aucune autre précision n'est apportée. Le canal de Lachine est un secteur sous l'autorité fédérale de Parcs Canada. Cependant, l'aménagement sécuritaire des berges du canal de Lachine et leur animation au bénéfice de tous les usagers potentiels s'avèrent une nécessité. Dans cette optique, un participant a suggéré que l'arrondissement fasse l'acquisition des terrains localisés en bordure du canal, de manière à en démocratiser les abords, les rendant accessibles aux citoyens et complétant ainsi le parcours riverain reliant le Vieux-Montréal à Ville Saint-Pierre; la commission endosse cette idée.

Pour la commission, la présence du canal au cœur du territoire visé et son importance historique justifient de s'y intéresser et d'en magnifier la présence. Selon la commission, des discussions en amont auraient dû être entreprises avec Parcs Canada afin de planifier la mise en valeur de ce marqueur de l'histoire industrielle de Montréal et du Canada.

#### Recommandation 2

Pour mieux préserver l'esprit du lieu, la commission recommande que la Ville émette des lignes directrices architecturales pour les futurs bâtiments avec des balises particulières pour les bâtiments qui seront édifiés à proximité des ensembles patrimoniaux d'intérêt.

#### Recommandation 3

La commission recommande que la Ville amorce, dès à présent, des discussions avec Parcs Canada et tout autre partenaire potentiel, afin de planifier et d'entreprendre toutes les actions nécessaires pour mettre en valeur le canal de Lachine et ses abords au bénéfice de tous.

<sup>127</sup> L'écoquartier Lachine-Est – Programme particulier d'urbanisme – septembre 2021, doc. 3.1, p. 43

## 3.4 Offrir un environnement sain, vert et résilient

Cette orientation s'inscrit dans la transition écologique et sociale requise pour un écoquartier. La commission constate l'appui des participants à cette vision, à la place importante réservée au verdissement et à la gestion de l'eau, ainsi qu'à la prise en compte de la biodiversité dans le PPU.

### 3.4.1 Les espaces verts

Le PPU prévoit que les parcs seront connectés au réseau vert et bleu en intégrant des friches boisées et en y reliant d'autres composantes paysagères, notamment les abords du canal de Lachine. Ces parcs ainsi connectés, alliés à l'interface prévue avec le canal, serviront de corridors de mobilité et de lieux de promenade agréables. Ce sont là des aspects positifs que la commission souhaite souligner. Toutefois, les propositions d'aménagement des parcs gagneraient à être plus détaillées en ce qui concerne les équipements et les groupes visés.

La commission considère que le PPU aurait intérêt à être plus précis en ce qui concerne la préservation et la valorisation du patrimoine végétal et paysager du site et de ses abords comme les boisés, les friches végétales, la flore et la faune. La réalisation d'études préalables est donc indispensable afin de déterminer les éléments à conserver.

La commission, comme bien des intervenants, constate le peu de place accordée à l'agriculture urbaine et à l'aménagement de jardins communautaires dans le PPU. Elle est d'avis qu'il y aurait lieu d'approfondir ces aspects.

### 3.4.2 La gestion de l'eau

Dans le contexte des changements climatiques et la volonté de développer un écoquartier, la gestion de l'eau est un enjeu important. Le PPU prévoit une mutualisation de la gestion des bassins de rétention<sup>128</sup>. Cette mesure nécessite une collaboration étroite entre la Ville, les propriétaires et les promoteurs. Cependant, ces derniers déplorent le manque d'information et de précisions sur les modalités. La commission est d'avis qu'un meilleur partage d'information favorisera l'adhésion des propriétaires et promoteurs.

---

<sup>128</sup> PPU de l'écoquartier Lachine-Est, doc. 3.1, p. 46

### 3.4.3 Les innovations techniques, la gestion des déchets et des matières résiduelles

Un des principaux éléments de la transition écologique passe par une gestion saine de l'énergie, de façon à en réduire la consommation. L'autonomie et la sobriété énergétique sont, en quelque sorte, l'essence d'un écoquartier. La boucle énergétique est un des moyens proposés dans le PPU pour y arriver. Ce choix, largement endossé par les participants, est conforme à l'énoncé de vision d'aménagement du PPU, lequel préconise la valorisation de l'innovation et de l'expérimentation.

Par ailleurs, la commission a constaté un large refus de recourir à l'énergie provenant de sources fossiles, y compris le gaz naturel<sup>129</sup>. En revanche, certaines sources d'énergie renouvelables, telles la géothermie et l'énergie solaire ont suscité une large adhésion. La commission considère que dans un écoquartier, les énergies renouvelables doivent être privilégiées.

La gestion des déchets et des matières résiduelles, incluant le tri des matières résiduelles et le compostage, constitue l'un des axes prioritaires des projets d'écoquartier et un élément important de la transition écologique. Comme mentionné dans le PPU, l'entreposage et le chargement de ces matières représentent un défi majeur dans un écoquartier comme celui de Lachine-Est, compte tenu de sa dimension, de sa densité, et de la diversité d'usages qu'il comporte.

La commission pense néanmoins qu'un certain nombre de précautions doivent être prises quant au choix du dispositif et à ses modalités de gestion. La commission tient à souligner que les innovations techniques ne se limitent pas qu'à la gestion des déchets, mais s'appliquent aussi à la gestion des chantiers.

#### Recommandation 4

La commission recommande que le PPU accorde une attention particulière à la protection de l'environnement, notamment en prévoyant de privilégier les énergies renouvelables, en favorisant l'agriculture urbaine ainsi que l'aménagement de plusieurs jardins communautaires, et en planifiant une gestion appropriée des déchets et des matières résiduelles.

<sup>129</sup> Chapitre 2, section Boucle énergétique

## 3.5 Faire de l'écoquartier un quartier complet et inclusif

La troisième grande orientation du PPU Lachine-Est de faire de l'écoquartier un quartier complet et inclusif, propose un milieu de vie qui offre une diversité de services, de commerces, d'emplois et d'équipements pour une mixité de populations. Pour la commission, cette diversité des populations et des usages est un élément fondamental pour la réussite de l'écoquartier. Toutefois, certains aspects sont manquants, alors que d'autres restent à préciser.

### 3.5.1 La mixité d'usages

Pour la commission, le succès d'un écoquartier repose, pour une large part, sur sa capacité de rendre possible la mixité des usages (résidentiel, commercial, industriel, récréatif) sur son territoire. Or, cette mixité des usages, en particulier la présence d'industries légères, a suscité de vives réactions de la part de certains des propriétaires et des promoteurs, ceux-ci craignant qu'elle soit incompatible avec le résidentiel.

La composante emploi de l'écoquartier sera discutée plus loin à la section 3.6.

Le pôle civique, qui inclut un centre sportif et communautaire ainsi qu'une école primaire, a été bien accueilli et répond à des besoins qui sont exprimés depuis longtemps. La commission appuie la décision de créer le pôle civique dès la première phase du développement. Toutefois, plusieurs points ont été soulevés lors des audiences publiques concernant le nombre d'écoles primaires (jugé insuffisant), l'absence d'un réseau de CPE, et l'absence d'une école secondaire.

### 3.5.2 La mixité sociale

Selon la commission, la mixité de populations dans le territoire du PPU est une pierre angulaire de la réussite de l'écoquartier. Pourtant, le PPU ne prévoit aucune nouvelle mesure pour maintenir la mixité qui est déjà présente sur le territoire par les unifamiliales, les plex et les maisons de chambres du noyau villageois.

Sur les quelque 7 400 nouveaux logements prévus sur le territoire du PPU, l'arrondissement prévoit 1 200 logements sociaux et entre 500 à 600 logements abordables, le tout en application du RMM. Pour réussir cette mixité, la commission est d'avis que la construction des logements sociaux et abordables doit se réaliser *in situ*.

Enfin, la commission partage le souhait exprimé par plusieurs participants d'une approche plus audacieuse et innovante en matière de mixité résidentielle : il importe non seulement de construire des logements sociaux, mais il faut aussi assurer la pérennité des logements abordables et intégrer des habitations compatibles avec ce qu'on tend à appeler aujourd'hui cohabitat, c'est-à-dire un mode de vie axé sur des valeurs d'entraide et de partage.

#### **Recommandation 5**

La commission recommande à la Ville d'entreprendre des démarches auprès des instances concernées afin qu'un réseau de CPE soit créé sur le territoire du PPU dès les premières phases du projet, et que l'éventuelle nécessité d'une deuxième école primaire et d'une école secondaire soit évaluée.

#### **Recommandation 6**

La commission recommande que les logements sociaux exigés par le Règlement pour une métropole mixte soient bâtis sur le territoire du PPU.

#### **Recommandation 7**

La commission recommande que la Ville utilise tous les outils à sa disposition pour protéger les logements et les maisons de chambres présents sur le territoire du PPU.

### **3.5.3 L'échelle humaine**

Les questions relatives à la densité et aux hauteurs harmonisées à l'échelle humaine ont suscité de vives réactions tout au long de la consultation. Le PPU propose un cadre bâti dont les caractéristiques varient selon le contexte d'insertion et contribuent à créer des ambiances respectueuses de l'échelle humaine avec une modulation des hauteurs et des densités de construction sensible au contexte d'insertion. Cela s'exprime notamment par le choix de faibles hauteurs au centre et d'immeubles plus élevés en périphérie, assurant ainsi une densité qui permettrait de dégager de généreux espaces au sol.

Certains propriétaires font valoir que les hauteurs proposées sont insuffisantes pour garantir la viabilité économique des projets, alors que d'autres soutiennent que les hauteurs permettraient un dégagement au sol plus important. Par ailleurs, des résidents ont exprimé

leurs inquiétudes quant aux hauteurs proposées, surtout parce qu’elles seraient en rupture avec les quartiers environnants. À ce sujet, ils rejoignent l’avis du comité mixte qui avait recommandé de revoir les hauteurs et densités aux abords du canal et leur « *articulation entre le Vieux-Lachine et le territoire du PPU à leur point de rencontre*<sup>130</sup> ».

À l’instar d’Héritage Montréal, la commission craint que les hauteurs proposées le long du canal constituent un précédent qui pourrait porter préjudice à ses abords, en plus de bouleverser le paysage urbain.

Pour la commission, l’intégration de l’écoquartier aux quartiers avoisinants est primordiale. En cela, elle s’appuie sur la vision d’aménagement du PPU lui-même qui vise « *le maillage de liens physiques et visuels forts avec les quartiers limitrophes afin de favoriser la perméabilité et l’intégration de l’écoquartier dans la trame urbaine existante tout en affirmant le caractère distinct du quartier Lachine-Est*<sup>131</sup> ». Tout en reconnaissant le besoin de densifier le quartier, la commission estime qu’il y a lieu d’y répondre en adoptant une approche plus novatrice et mieux adaptée, qui respecte la forme bâtie existante. Toutefois, pour la commission et nombre de participants, densité ne signifie pas nécessairement hauteur.

Les nombreux commentaires reçus amènent la commission à conclure que l’acceptabilité sociale est loin d’être acquise en ce qui a trait aux hauteurs proposées dans le PPU, lesquelles peuvent aller jusqu’à 15 étages. D’ailleurs, plusieurs opinions ont été exprimées selon lesquelles de telles hauteurs ne sont pas compatibles avec l’idée d’échelle humaine et causeraient une importante rupture dans le paysage urbain. Par ailleurs, le projet de PPU propose que la hauteur moyenne privilégiée, qui va jusqu’à huit étages, soit à l’échelle humaine<sup>132</sup>.

### Recommandation 8

La commission recommande de revoir les paramètres de hauteurs pour le territoire du PPU et de limiter les hauteurs à un maximum de huit étages, de façon à protéger la vue sur le canal de Lachine et les gabarits dans les quartiers avoisinants, tout en poursuivant l’objectif d’une densification à échelle humaine.

<sup>130</sup> Avis du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger (AC21-SC-03), doc. 1.4, p. 4

<sup>131</sup> PPU de l’écoquartier Lachine-Est, doc. 3.1, p. 38

<sup>132</sup> PPU de l’écoquartier Lachine-Est, doc. 3.1, p. 53

### 3.5.4 Les îlots

Pour la commission, les îlots devraient être d'une grandeur qui respecte l'échelle humaine, tout en étant suffisamment grands pour permettre une diversité d'usages et de typologies. Ces îlots devraient pouvoir intégrer non seulement la mixité des typologies résidentielles, mais aussi une mixité d'usages tels que des ateliers, des espaces de travail et des services, de sorte qu'ils constituent un véritable milieu de vie. Ils permettraient ainsi à l'innovation et à la créativité architecturale de mieux s'exprimer, comme souhaité dans le PPU.

Dans cet esprit, la commission s'interroge sur le tracé projeté de la promenade des Sulpiciens qui cherche à rendre hommage à un des grands marqueurs historiques identifié au PPU. Ce tracé aurait un impact significatif sur la taille de certains des îlots situés au sud du boulevard Saint-Joseph, qui deviendraient alors trop petits, ce qui rendrait difficile la planification d'un ensemble. Cet impact serait particulièrement manifeste le long du canal où la petite taille des îlots mènerait à la construction d'une série de bâtiments qui créerait potentiellement un effet de barrière.

#### Recommandation 9

La commission recommande de revoir les moyens de rendre hommage au canal des Sulpiciens autrement que par le trajet prévu dans le PPU et de s'assurer que la dimension des îlots facilite la mixité des fonctions, des usages et la variété des constructions.

### 3.5.5 Les impacts sur les quartiers avoisinants

Depuis 2014, l'élargissement du territoire du PPU a fait l'objet de plusieurs recommandations, notamment celle du comité mixte en 2014, et celle de la consultation en amont menée par l'OCPM en 2019. Cette demande a été réitérée devant la commission par plusieurs intervenants. Elles avaient toutes pour but de réduire les impacts négatifs sur les quartiers avoisinants et de désenclaver le territoire. La commission constate que le PPU a choisi de limiter le territoire aux seules zones industrielles à requalifier, risquant ainsi que l'enclavement se perpétue et que les moyens préconisés, notamment les liens avec les quartiers avoisinants via la création de la trame verte et bleue, ne soient pas suffisants.



Elle partage le point de vue de l'Ordre des Urbanistes du Québec<sup>133</sup>, soulignant qu'il faut développer une approche plus étoffée de l'insertion du nouveau quartier dans son environnement immédiat de façon à ce que le projet de Lachine-Est contribue à une dynamique de revitalisation et d'amélioration d'accès aux services qui dépasse ses frontières, plutôt que de l'isoler de ses voisins.

En ce sens, la commission est d'avis que le PPU ne tient pas suffisamment compte des impacts sur les quartiers environnants. Par ailleurs, la commission a entendu les inquiétudes d'un bon nombre d'intervenants relativement au risque d'embourgeoisement ou d'éco-embourgeoisement dans les quartiers avoisinants. Bien que l'arrondissement reconnaisse, pour sa part, cette possibilité<sup>134</sup>, la commission s'étonne que le PPU ne propose aucune mesure ou stratégie pour contrer d'éventuels impacts négatifs de l'écoquartier sur les quartiers avoisinants.

#### **Recommandation 10**

La commission recommande que le PPU intègre une approche qui permette l'insertion de l'écoquartier dans son environnement immédiat et adopte une stratégie comportant des mesures concrètes pour contrer l'éco-embourgeoisement dans les quartiers avoisinants.

### **3.6 Assurer la présence significative de lieux d'emploi**

Cette orientation est une composante essentielle de l'écoquartier en tant que milieu de vie, dynamisme qui, selon le PPU, repose sur un équilibre entre le résidentiel, les équipements collectifs, les commerces, les services et les lieux d'emploi. La commission constate que cette orientation est largement endossée par les participants, et la soutient parce qu'elle favorise la mixité d'usages.

La commission, contrairement aux inquiétudes de certains promoteurs, appuie l'idée de préserver le potentiel d'emploi et de développement économique des bâtiments

<sup>133</sup> Ordre des Urbanistes du Québec, doc. 7.31

<sup>134</sup> Réponses reçues le 28 avril 2022, doc. 5.2.1, Question 19, p. 16

patrimoniaux présents sur le territoire. Elle partage aussi l'opinion de la CDEC LaSalle-Lachine qui voit d'un bon œil la proposition incluse dans le projet de PPU de réserver plus de 266 000 m<sup>2</sup> de bâtiments pour l'accueil de nouvelles entreprises.

La commission constate que beaucoup reste à faire pour définir un positionnement économique qui identifiera les créneaux adaptés au contexte de l'écoquartier et au parc bâti existant. La commission aurait souhaité plus de précisions quant à la planification des emplois à venir, telle que des partenariats qui pourraient être mis en place pour identifier les possibilités d'emploi et d'utilisations temporaires et/ou transitoires.

La commission se questionne sur l'impact de l'établissement de nouvelles entreprises sur les commerces existants, particulièrement sur la rue Notre-Dame, et est d'avis que le PPU devrait s'assurer que les pôles commerciaux ou d'emploi situés à proximité ne soient pas déstabilisés.

La commission a plusieurs fois entendu que le potentiel de développement économique de l'écoquartier doit s'appuyer sur la conservation des emplois et les zones d'activité existantes qui comportent une quarantaine d'entreprises et fournissent des centaines d'emplois. La commission partage cette opinion.

#### **Recommandation 11**

La commission recommande que la Ville et l'arrondissement prévoient des mesures pour assurer le maintien des emplois existants et proposent une stratégie d'attraction et de rétention d'entreprises.

### **3.7 Développer un réseau de mobilité collective efficient et sobre en carbone**

La commission accueille favorablement l'approche qui vise la diversité en matière de mobilité (notamment le partage des rues et la limitation des superficies réservées aux véhicules et au stationnement). Cependant, la commission partage les doutes des participants quant à la planification plutôt embryonnaire du transport collectif. Pourtant, comme l'a entendu la commission à maintes reprises, sans mode de transport collectif structurant, il n'y a pas

d'écoquartier. La commission est d'avis qu'un aspect aussi déterminant aurait dû être planifié en amont et détaillé dans le projet de PPU soumis à la consultation.

### 3.7.1 Le transport collectif structurant

Le PPU prévoit, avec raison, que la rue Victoria sera le principal axe de transport collectif structurant et un lien majeur entre le Vieux-Lachine et le centre-ville, mais il ne précise pas le mode de transport. Pour la vaste majorité des participants<sup>135</sup>, le tramway est le moyen le plus efficace et le moins coûteux pour répondre aux besoins des résidents de Lachine-Est et ceux des quartiers avoisinants. La commission y voit là une piste à explorer.

#### Recommandation 12

La commission recommande que la Ville entreprenne dès maintenant des discussions avec les instances pertinentes pour construire un mode de transport structurant dans Lachine.

### 3.7.2 Le transport des marchandises

La commission constate que la question de la livraison des marchandises, surtout dans le cadre d'une mixité d'usages qui comprend les commerces et l'industrie légère, n'est pas suffisamment étoffée dans le projet de PPU soumis à la consultation. L'arrondissement prévoit que l'exercice de conception de la trame de mobilité détaillée serait entrepris après l'adoption du PPU<sup>136</sup>. Toutefois, la commission se serait attendue à ce que cette question soit poussée davantage étant donné l'importance accordée à la mixité d'usages dans le PPU. La commission partage l'opinion des participants qu'un plan local de déplacements est nécessaire.

### 3.7.3 La période de transition

La réalisation d'un mode de transport collectif structurant est un projet de longue haleine. Il est donc raisonnable de penser que de nouveaux résidents et employés s'installeront dans Lachine-Est avant que celui-ci soit réalisé. Toutefois, la commission constate que le projet de PPU soumis à la consultation ne prévoit aucune période de transition ni de stratégies pour répondre aux besoins de transport à court et à moyen terme.

<sup>135</sup> Chapitre 2, section 1.3.5

<sup>136</sup> Réponses reçues le 28 avril 2022, doc. 5.2.1, Question 15, p. 13

La commission est d'avis qu'un plan de transition est nécessaire. Ce plan devrait s'adapter en fonction de l'évolution et du développement de l'écoquartier. Sans plan pour la période de transition, la commission estime que les impacts négatifs sur les quartiers avoisinants risquent de se multiplier, particulièrement en ce qui a trait aux stationnements sur les rues adjacentes.

### **Recommandation 13**

La commission recommande que l'arrondissement et la Ville adoptent pour ce territoire un plan de transition de transport qui s'échelonne jusqu'à l'implantation du mode de transport structurant.

## **3.8 Le suivi et la mise en œuvre du PPU**

Sur le plan de la gouvernance, les écoquartiers sont avant tout pensés comme des projets collectifs. Cela requiert la participation et la mobilisation de l'ensemble des acteurs impliqués qui auront la charge de sa mise en œuvre.

La définition des grandes lignes de l'écoquartier est le fruit, en bonne partie, d'un processus collectif de consultation et de participation en amont. En cohérence avec la démarche d'un écoquartier, la commission, à l'instar de la CDEC LaSalle-Lachine, pense qu'il faut profiter de cet élan de mobilisation pour assurer un dialogue continu, de même qu'une collaboration soutenue et concrète avec les Lachinois.

Même si le projet de PPU reconnaît la nécessité de cette collaboration, il reste que la structure de gouvernance ainsi que les mécanismes de suivi n'y sont pas bien définis. La commission croit que le PPU devrait les préciser davantage, notamment quant à la composition, à l'instance de coordination, au mandat, aux cibles à atteindre ainsi qu'aux indicateurs de suivi de la performance.

La commission a reçu plusieurs recommandations concernant la structure de gouvernance. Elle retient l'idée d'un comité de suivi multipartite réunissant des représentants de l'ensemble des parties prenantes, à l'image du Bureau de projet qui a piloté le processus de participation en amont. Le mandat d'un tel comité pourrait aussi comprendre l'évaluation de l'atteinte des

cibles fixées pour les différentes étapes du projet ainsi que les mécanismes de médiation et d'harmonisation entre les entreprises, les propriétaires fonciers, les promoteurs et les résidents.




#### **Recommandation 14**

La commission recommande la création d'un comité de suivi multipartite associant activement toutes les parties prenantes à la mise en œuvre du PPU.

#### **Recommandation 15**

La commission recommande que le PPU de l'écoquartier Lachine-Est soit adopté en intégrant les recommandations contenues dans ce rapport.







## CONCLUSION

La consultation a suscité beaucoup d'intérêt. Citoyens, promoteurs, consultants et organismes divers se sont exprimés sur le projet d'écoquartier proposé par la Ville. D'emblée, il a été reconnu que ce secteur a fortement besoin d'être requalifié pour en faire un ensemble cohérent qui met en valeur le patrimoine industriel, archéologique et paysager qui le caractérise. Cette consultation laisse aussi espérer que le développement de Lachine-Est s'effectuera de façon ordonnée et concertée. Au total, la commission constate que le projet de vision et d'orientations proposé par la Ville pour la transformation du territoire est, dans l'ensemble, reçu favorablement, et qu'il bénéficie d'une bonne acceptabilité sociale. La commission estime cependant que deux dimensions de l'énoncé de vision méritent d'être précisées : celle qui a trait à l'intégration du secteur au reste du territoire montréalais, d'une part, et celle qui concerne la mobilité collective sobre en carbone, d'autre part. Il s'agit là de dimensions transversales qui ont été constamment rappelées ou mises en relief durant la consultation que l'énoncé de vision devrait davantage refléter.

Le projet faisant globalement consensus quant à sa pertinence, ses objectifs et les grandes lignes de son contenu, la commission recommande l'adoption du PPU de l'écoquartier Lachine-Est, et que soient prises en compte les recommandations spécifiques énoncées par ailleurs. Elle note toutefois que les préoccupations soulevées et les attentes exprimées au cours de la consultation demeurent nombreuses et sont principalement associées aux enjeux liés à la densité, aux hauteurs permises, aux connexions aux quartiers avoisinants, à la cohabitation des usages, au patrimoine bâti et au transport collectif.

La définition des grandes lignes de l'écoquartier est, en bonne partie, le résultat d'un processus collectif de consultation et de participation qui s'est déroulé en amont. En cohérence avec la démarche d'un écoquartier, la commission pense qu'il faut profiter de cet élan de mobilisation pour assurer un dialogue continu, de même qu'une collaboration soutenue et concrète avec les Lachinois.

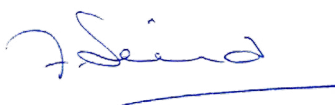
Même si le projet de PPU reconnaît la nécessité de cette collaboration, il reste que la structure de gouvernance ainsi que les mécanismes de suivi n'y sont pas clairement définis. La commission croit que le PPU devrait les préciser davantage, notamment quant à la composition, à l'instance de coordination, au mandat, aux cibles à atteindre, et aux indicateurs de suivi de la performance.

La commission tient à remercier les représentants de la Ville et de l'arrondissement pour la qualité et la pertinence des documents déposés, et pour l'attention qu'ils ont accordée aux questions provenant des participants ou de la commission elle-même. La commission remercie également toutes les personnes, organismes ou regroupements ayant contribué à l'analyse du projet de PPU en posant des questions, en exprimant leurs opinions, et en soumettant des mémoires.

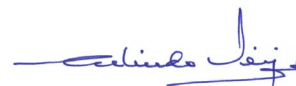
Fait à Montréal, le 10 août 2022.



Luba Serge  
Commissaire



Francine Simard  
Présidente de la commission



Arlindo Vieira  
Commissaire



# ANNEXE 1 - Les renseignements relatifs au mandat

## Le mandat

Le 27 septembre 2021, le conseil municipal de la Ville de Montréal a adopté le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04047) afin d'y intégrer le Programme particulier d'urbanisme du secteur de planification de l'écoquartier Lachine-Est » et l'a soumis à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour qu'il tienne la consultation publique prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Ce mandat est encadré par l'article 83 de la Charte de la Ville de Montréal.

## La commission et son équipe

Francine Simard, présidente de la commission

Luba Serge, commissaire

Arlindo Vieira, commissaire

Joseph Tchinda Kenfo, analyste

Émilie-Jade Bigelow, secrétaire-analyste

## L'équipe de l'OCPM

Isabelle Beaulieu, présidente

Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et communications

Louis-Alexandre Cazal, webmestre

Luc Doray, secrétaire général

Caroline Gosselin, coordonnatrice relations médias et événements spéciaux

Guy Grenier, coordonnateur de démarches participatives

Camille Kouéyou, stagiaire

Laurent Maurice Lafontant, agent administratif

Lizon Levesque, adjointe administrative

Geneviève Robitaille, adjointe exécutive

Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

## Mise en page et graphisme

Raphaëlle Aubin

## **Les représentants du service de l'urbanisme et de la mobilité, Ville de Montréal, de l'arrondissement de Lachine et les personnes-ressources**

Karim Charef : Chef de division, Division aménagement et design urbain au Service de l'urbanisme et de la mobilité

Maxime Lemieux : Conseiller en aménagement, Division aménagement et design urbain au Service de l'urbanisme et de la mobilité

Martin Roy, Conseiller en aménagement, Division aménagement et design urbain au Service de l'urbanisme et de la mobilité

Fella Amina Maherzi : Conseillère en planification, arrondissement de Lachine

## **Personnes ayant posé des questions en personne à la séance de questions et de réponses du 21 avril 2021**

Marc Pitre

Rémi Couture

Christine Lajeunesse

Olivier Gagnon

Francis Lapierre

Marie Lareau

## **Personnes ayant posé des questions en direct par téléphone lors de la séance de questions et de réponses du 21 avril 2021**

Cloé Duval-Zack

Louise Constantin

Simon Gauthier

Chris Latchem

Sonja Susnjar

## **Liste des citoyennes, citoyens et organisations qui ont soumis une opinion orale seulement**

10 mai 2022, 19 h

Collectif en environnement Mercier-Est

11 mai 2022, 19 h

Egor Matveev

## Liste des citoyennes, citoyens et organisations qui ont soumis une opinion écrite avec présentation orale

**10 mai 2022, 19 h**

Complexe industriel Lachine inc.  
Groupe MACH  
Développement Atelier AP inc.  
Éco Lachine inc.  
Concert'Action Lachine  
Francis Lapierre

**11 mai 2022, 16 h**

Coalition Climat Montréal  
GRAMÉ  
Imagine Lachine-Est  
Luc Gagnon

**11 mai 2022, 19 h**

Michel Synnott  
Christine Lajeunesse  
Labo Climat Montréal  
M. Normand Beaudet  
CDED LaSalle-Lachine

**12 mai 2022 En visioconférence**

Alan Robinson

**11 mai 2022, 19 h**

Michel Synnott  
Christine Lajeunesse  
Labo Climat Montréal  
M. Normand Beaudet  
CDED LaSalle-Lachine

**12 mai 2022 En visioconférence**

Alan Robinson

## Liste des citoyennes, citoyens et organisations qui ont soumis une opinion en ligne

Diane Houle

Alexandre Lussier

Guy Benson

Diane Larouche

Carlos Chavez

Mehdi AMARNI

Etienne D'Amour

Ann Fairhurst

Chantal Smedbol

# ANNEXE 2 - Le projet de règlement P-04-047-231

VILLE DE MONTRÉAL  
RÈGLEMENT P-04-047-231

## RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04- 047) AFIN D'Y INTÉGRER LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU SECTEUR DE PLANIFICATION DE L'ÉCOQUARTIER LACHINE-EST

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu les articles 109 et 109.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A19.1);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 3.1.1 intitulée « L'affectation au sol » incluse à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est remplacée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Lachine, par la carte jointe en annexe A au présent règlement.

2. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est remplacée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Lachine, par la carte jointe en annexe B au présent règlement.

3. La section 9.5 du chapitre 9 de la partie II de ce plan d'urbanisme concernant l'arrondissement de Lachine est modifiée par la création des nouveaux secteurs à transformer 09-T7, 09-T8, 09-T9, 09-T10, 09-T11 et 09-T12 dont les caractéristiques de densité de construction sont les suivantes :

« Secteur 09-T7 :

- bâti de deux à quatre étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- C.O.S. minimal : 0,5;

- C.O.S. maximal : 3,0.

Secteur 09-T8 :

- bâti de deux à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 4,0.

Secteur 09-T9 :

- bâti de deux à huit étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 1,5;
- C.O.S. maximal : 5,0.

Secteur 09-T10 :

- bâti de deux à dix étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 1,5;
- C.O.S. maximal : 5,0.

Secteur 09-T11 :

- bâti de deux à douze étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 1,5;
- C.O.S. maximal : 5,0.

Secteur 09-T12 :

- bâti de deux à quinze étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 1,5;
- C.O.S. maximal : 5,0. ».

4. La section 9.5 du chapitre 9 de la partie II de ce plan d'urbanisme concernant l'arrondissement de Lachine est modifiée par l'ajout, après les caractéristiques de densité de construction des secteurs à transformer ou à construire, de la note suivante :

« Dans les secteurs 09-T7, 09-T8, 09-T9, 09-T10, 09-T11 et 09-T12, le COS minimal ne s'applique pas aux usages des groupes parc et espace vert ainsi qu'aux infrastructures publiques. ».

5. La partie IV intitulée « Les programmes particuliers d'urbanisme » de ce plan d'urbanisme est modifiée par l'ajout du document intitulé « Programme particulier d'urbanisme de l'écoquartier Lachine-Est » joint en annexe C au présent règlement.

-----  
ANNEXE A

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.1 INTITULÉE « L'AFFECTATION AU SOL »

ANNEXE B

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »

ANNEXE C

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DE L'ÉCOQUARTIER LACHINE-EST \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal Le Devoir le XX 2021, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 2021 et entre en vigueur à cette date.

GDD : 1218416001

## ANNEXE 3 - Les recommandations

### Recommandation 1

La commission recommande que la vision proposée pour la transformation du territoire Lachine-Est soit enrichie pour y inclure :

- 1) Une intégration plus fluide du secteur aux quartiers adjacents et au reste du territoire montréalais;
- 2) La confirmation que la Ville implantera un mode de transport collectif structurant.

### Recommandation 2

Pour mieux préserver l'esprit du lieu, la commission recommande que la Ville émette des lignes directrices architecturales pour les futurs bâtiments avec des balises particulières pour les bâtiments qui seront édifiés à proximité des ensembles patrimoniaux d'intérêt.

### Recommandation 3

La commission recommande que la Ville amorce, dès à présent, des discussions avec Parcs Canada et tout autre partenaire potentiel, afin de planifier et d'entreprendre toutes les actions nécessaires pour mettre en valeur le canal de Lachine et ses abords au bénéfice de tous.

### Recommandation 4

La commission recommande que le PPU accorde une attention particulière à la protection de l'environnement, notamment en prévoyant de privilégier les énergies renouvelables, en favorisant l'agriculture urbaine ainsi que l'aménagement de plusieurs jardins communautaires, et en planifiant une gestion appropriée des déchets et des matières résiduelles.

### Recommandation 5

La commission recommande à la Ville d'entreprendre des démarches auprès des instances concernées afin qu'un réseau de CPE soit créé sur le territoire du PPU dès les premières phases du projet, et que l'éventuelle nécessité d'une deuxième école primaire et d'une école secondaire soit évaluée.



### **Recommandation 6**

La commission recommande que les logements sociaux exigés par le Règlement pour une métropole mixte soient bâtis sur le territoire du PPU.

### **Recommandation 7**

La commission recommande que la Ville utilise tous les outils à sa disposition pour protéger les logements et les maisons de chambres présents sur le territoire du PPU.

### **Recommandation 8**

La commission recommande de revoir les paramètres de hauteurs pour le territoire du PPU et de limiter les hauteurs à un maximum de huit étages, de façon à protéger la vue sur le canal de Lachine et les gabarits dans les quartiers avoisinants, tout en poursuivant l'objectif d'une densification à échelle humaine.

### **Recommandation 9**

La commission recommande de revoir les moyens de rendre hommage au canal des Sulpiciens autrement que par le trajet prévu dans le PPU et de s'assurer que la dimension des îlots facilite la mixité des fonctions, des usages et la variété des constructions.

### **Recommandation 10**

La commission recommande que le PPU intègre une approche qui permette l'insertion de l'écoquartier dans son environnement immédiat et adopte une stratégie comportant des mesures concrètes pour contrer l'éco-embourgeoisement dans les quartiers avoisinants.

### **Recommandation 11**

La commission recommande que la Ville et l'arrondissement prévoient des mesures pour assurer le maintien des emplois existants et proposent une stratégie d'attraction et de rétention d'entreprises.

### **Recommandation 12**

La commission recommande que la Ville entreprenne dès maintenant des discussions avec les instances pertinentes pour construire un mode de transport structurant dans Lachine.

**Recommandation 13**

La commission recommande que l'arrondissement et la Ville adoptent pour ce territoire un plan de transition de transport qui s'échelonne jusqu'à l'implantation du mode de transport structurant.

**Recommandation 14**

La commission recommande la création d'un comité de suivi multipartite associant activement toutes les parties prenantes à la mise en œuvre du PPU.

**Recommandation 15**

La commission recommande que le PPU de l'écoquartier de Lachine-Est soit adopté en intégrant les recommandations contenues dans ce rapport.





Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : 514 872-3568



L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), créé en septembre 2002 et inscrit à la Charte de la Ville de Montréal, est un organisme indépendant qui réalise les mandats de consultation publique confiés par le conseil municipal ou le comité exécutif de la Ville de Montréal.

L'OCPM est chargé de recueillir l'opinion des citoyens et des parties prenantes concernées sur divers sujets. Ses employés et commissaires ne sont ni des élus ni des employés municipaux et mènent les débats en toute neutralité.

Une consultation publique de l'OCPM permet la compréhension en profondeur d'un projet et de ses enjeux. Elle donne une voix à la communauté, offre une tribune pour poser des questions et recueille les points de vue afin de préparer des recommandations spécifiques pour la décision publique.

L'OCPM a également le mandat de proposer des règles afin d'assurer la mise en place de mécanismes de consultation crédibles, transparents et efficaces à Montréal.

[ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)

Suivez l'OCPM sur...

