

PROJET DE PPU ÉCOQUARTIER LACHINE-EST RÉPONSES AUX QUESTIONS ÉCRITES DE LA COMMISSION DE L'OCPM

29 avril 2022

Acronymes utilisés dans ce document :

CCU : comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Lachine

OBNL : organisme à but non lucratif

PIIA : règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

PPCMOI : règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

PPU : programme particulier d'urbanisme

RMM : règlement pour une métropole mixte

SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logement

20-030 : règlement sur les branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout publics et sur la gestion des eaux pluviales

A. ENVIRONNEMENT ET NOTION D'ÉCOQUARTIER

CONTAMINATION DES SOLS

1. La commission a une série de questions concernant la décontamination des sols.

a. Quels sont les terrains à décontaminer?

Il est fortement probable que l'ensemble des terrains qui ont été occupés par des complexes industriels doivent être décontaminés. Ceci représente une grande proportion de l'écoquartier.

b. Comment cette décontamination sera-t-elle effectuée (globalement ou à la pièce)?

La décontamination s'effectue généralement sur l'ensemble d'une propriété, avant le lotissement et la cession pour fins de parc (requis par règlement municipal).

Il est à noter que la décontamination à plus grande échelle est plus économique que par lots et qu'un terrain décontaminé a plus de valeur à la revente.

c. Qui sera responsable de décontaminer les terrains du domaine public?

Dans le cas des terrains devant être cédés par les promoteurs pour fin de parcs lors d'une opération cadastrale (10 % pour fins de parc), la décontamination est la responsabilité des promoteurs.

Dans le cas des terrains éventuellement acquis par la Ville, cette dernière serait normalement responsable de leur décontamination.

Enfin, dans l'éventualité où il y aurait des ententes entre la ville et des promoteurs concernant la cession éventuelle de terrains, ces ententes devraient inclure des dispositions relatives à la décontamination (partage des coûts, responsabilité des travaux, etc.)

d. Quelles sont les stratégies de décontamination privilégiées (in situ, ex situ, la phytoremédiation, etc.)?

Chaque propriétaire devra faire approuver un plan de décontamination par le Ministère de l'environnement. Les stratégies dépendent de la nature des contaminants et de l'usage projeté.

e. Combien de temps peut prendre la décontamination des sols? Pour le domaine public et pour le domaine privé?

Les démarches de décontamination n'étant pas commencées, il est impossible pour le moment de déterminer le temps qui sera consacré à chaque intervention sur le domaine public ou privé. Ces éléments seront connus lors de la planification de la mise en œuvre du PPU, après son adoption.

f. Quelles sont les ententes pouvant être prises entre la Ville, l'arrondissement et les propriétaires pour effectuer la décontamination?

La Ville et les promoteurs peuvent s'entendre sur le niveau de décontamination ainsi que sur les parties responsables des travaux de décontamination.

À titre d'exemple, la Ville peut exiger que les terrains cédés pour fins de parcs soient décontaminés avant la cession, selon les exigences requises pour l'usage de parc. Il en va de même pour les emprises de voies publiques.

INNOVATIONS

2. Le PPU et certains des documents complémentaires énoncent des innovations concernant, par exemple, une boucle énergétique, la géothermie et la gestion des matières résiduelles. Quels sont les leviers dont la Ville et l'arrondissement disposent ou prévoient utiliser pour les mettre en œuvre sur le territoire?

L'arrondissement de Lachine a lancé plusieurs études pour documenter la pertinence et la faisabilité de ces innovations et identifier les conditions pour leur mise en œuvre. Le principal levier dont dispose la Ville pour assurer, le cas échéant, leur mise en place est dans le cadre des ententes sur les infrastructures qui doivent être conclues avec les promoteurs lors de l'autorisation d'un projet. Ces ententes prévoient notamment les parcs à céder, les rues et infrastructures à construire, etc. Elles pourraient spécifier qu'un projet immobilier a l'obligation de se connecter à la boucle énergétique.

À plus long terme, ou si les délais le permettent, avant la mise en place des ententes sur les infrastructures, la réglementation municipale pourrait être aménagée afin d'inclure le système de boucle énergétique, l'obligation de s'y raccorder et les modalités d'application.

3. Le projet de PPU prévoit une mutualisation (public privé) de la gestion de l'eau. Comment cela fonctionnera-t-il? Y a-t-il des précédents sur lesquels se base cette proposition?

La gestion des eaux de pluie est encadrée de deux façons :

- Pour un lot privé, par le règlement municipal 20-030
- Pour un nouveau développement immobilier (extension de réseau d'égout et d'aqueduc), par les exigences du Ministère de l'environnement qui sont traduites dans les directives du Service de l'eau et qui font partie de l'Entente sur les infrastructures et de l'Entente sur le lotissement qui doit être négociée entre le promoteur du développement et la Ville de Montréal.

Deux avenues de mutualisation sont possibles :

1- Pour un nouveau développement immobilier, selon le règlement 20-030

Sur tout le territoire de Montréal, le règlement prévoit que les lots privés doivent retenir une quantité d'eaux de pluie de récurrence « rare » (pluie de moins de 25 ans - voir annexe A5 du PPU pour la définition des types de pluies). Pour les très fortes pluies, de récurrence exceptionnelle (de 25 à 100 ans), le règlement (article 143) demande un point de débordement du système de gestion des eaux pluviales du lot privé vers le domaine public (la rue). Ces pluies exceptionnelles empruntent le réseau des passages et rues jusqu'à un ouvrage de rétention situé sous la rue ou le parc, ou mieux en surface des parcs ou espaces publics qui

retiendront les surplus d'eau de façon temporaire. Lorsque la pluie cesse, l'eau accumulée se retire et se déverse vers le système pluvial.

Le promoteur doit déposer un Plan d'ensemble des aménagements et répondre à toutes les exigences et critères énoncés par la Ville de Montréal, conformément aux lois et règlements.

2- Pour un lot privé, selon l'article 130 (20-030) - Entente de mutualisation

Cet article permet que le ruissellement habituellement géré sur le lot privé soit acheminé vers le domaine public. Cet article peut être utilisé lors de la conception d'un lot privé ou faire partie intégrante de la stratégie du plan d'ensemble des aménagements produit par le promoteur. Si pertinent, cet élément sera ajouté à l'Entente sur les infrastructures.

Précédents ailleurs à Montréal : Ententes dites de *mutualisation* signées à ce jour

Parc Irma-Levasseur - Arrondissement d'Outremont; Entente pour une gestion mutualisée dans le cadre de l'article 130 du règlement 20-030 entre la ville et le Centre de service scolaire Marguerite-Bourgeoys

Ruelle Verte à Pointe St-Charles - Arrondissement du Sud-Ouest; Entente pour une gestion mutualisée dans le cadre de l'article 130 du règlement 20-030 entre la ville et l'organisme Bâtiment 7

Futur parc - Arrondissement Saint-Laurent; Entente pour une gestion mutualisée dans le cadre d'un nouveau projet de développement avec le promoteur du Projet Midtown

CRÉER L'ÉCOQUARTIER

4. À la séance d'information du 28 mars 2022, la Ville de Montréal a mentionné que « créer un écoquartier complet, c'est tout un défi ». Pourquoi est-ce un défi? Quels sont les défis de ce secteur précisément?

L'intense activité industrielle qui a caractérisé le secteur durant plusieurs décennies l'a marqué profondément. Il suffit de parcourir le secteur pour observer les traces indélébiles qu'a laissées cette activité industrielle : présence de grands bâtiments-hangars, structures de manutention (ponts roulants), un réseau viaire en mauvais état à l'instar du boul. Saint-Joseph qui est l'unique rue traversante du secteur, quasi absence d'infrastructures et niveau élevé de minéralisation, en plus de la qualité des sols qui suggère un niveau de contamination important. Le défi consiste entre autres à intervenir sur ces composantes pour les rendre en adéquation avec l'accueil d'un milieu de vie où résidera et travaillera une population de tout âge. De surcroît, l'impératif de la transition socio-écologique, caractéristique d'un écoquartier, impose un effort supplémentaire en matière d'aménagements résilients.

B. GOUVERNANCE BUREAU DE PROJET PARTAGÉ

5. Le PPU prévoit une structure de gouvernance dont ferait partie un Bureau de projet partagé. Est-ce que cette structure sera temporaire ou permanente? Est-ce que cette structure de gouvernance fait partie des paramètres de la charte des écoquartiers? S'agit-il d'une structure décisionnelle qui s'ajoute à celles de l'arrondissement et de la Ville?

L'un des fondements d'un écoquartier est la participation de la communauté dans toutes les phases de l'émergence du quartier : de sa planification à sa mise en œuvre, voire jusqu'à son usage. Ainsi, un bureau de projet partagé a été mis en place dès le début de l'élaboration du PPU avec une structure de gouvernance inclusive, réunissant la table de quartier Concert'Action, l'arrondissement de Lachine, et la Ville-centre. Il s'agit ainsi d'une structure de concertation permettant d'orienter la prise de décision par les instances municipales.

C. LOGEMENT RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

6. Le sommaire décisionnel fait référence au règlement pour la métropole mixte (RMM).

a. Quelles seront les modifications recommandées au RMM?

Il s'agit d'une modification qui doit être faite à chaque fois qu'il y a création d'une zone abordable. Il s'agit d'un geste requis au niveau réglementaire qui permet d'intégrer une (ou des) nouvelle(s) zone(s) abordable(s) qui est(sont) créée(s). Ce geste administratif est donc fait à chaque ajout d'une zone abordable.

b. Considérant l'adoption récente du RMM, pourquoi ces modifications sont-elles nécessaires?

Voir réponse à la question a.

c. S'appliqueront-elles seulement au territoire de ce PPU?

Oui, la modification ne s'applique qu'à ce PPU car elle porte exclusivement sur la(les) zone(s) abordable(s) créée(s).

d. Quelles sont les implications de ces modifications? Quelles sont les implications pour l'écoquartier si ces modifications ne sont pas réalisées?

Tel que mentionné à la question a., la modification permet de créer une(des) zone(s) abordable(s) dans le PPU. Si ce geste administratif n'est pas posé, il n'y aura pas de création de zone(s) abordable(s).

TYPE DE LOGEMENT

7. Dans la proposition de 7400 logements, quelle serait la répartition des logements sociaux, abordables et familiaux?

La projection de 7400 logements correspond à une hypothèse établie dans le cadre de l'élaboration du PPU. Elle donne un ordre de grandeur, un potentiel, mais ne correspond pas forcément au nombre d'unités qui seront effectivement construites dans les futurs projets.

Sur la base de ce potentiel de 7400 logements, on peut poser des hypothèses quant aux retombées de la mise en œuvre du Règlement pour une métropole mixte. Ainsi, le règlement exige une contribution équivalente à 20 % de logement social pour tous les projets de 450 m². Trois modes de contribution s'offrent aux promoteurs afin de satisfaire aux exigences en matière de logement social : 1) la cession d'un immeuble en faveur de la Ville, sous forme de terrain vacant ou de projet clés en main; 2) une contribution financière; 3) une combinaison de ces deux modes de contribution. Si on applique une contribution en cession de terrain ou en réalisation de terrain sur l'entièreté des 7 400 unités (en présumant donc que tous les projets auraient une superficie minimale de 450 m²), on peut estimer un potentiel de réalisation de 1 200 logements sociaux, si le financement est au rendez-vous.

En ce qui concerne le logement abordable, toujours sur la base de l'hypothèse illustrée dans le PPU, on peut estimer que 500 à 600 logements abordables pourraient être réalisés en vertu du Règlement métropole mixte (RMM).

En ce qui à trait au logement familial, ce sont tous les projets de 50 unités ou plus qui doivent prévoir des engagements à cet égard. La cible se répartit sur le logement social, abordable et sur les autres unités. Dans les faits, il y aura minimalement 10 % des logements privés (abordables ou au prix du marché) qui devront être des logements familiaux. À cela, s'ajouteront des logements familiaux dans les projets sociaux et communautaires mais il est difficile d'en estimer le nombre puisque ces projets émanent du milieu et reflètent la nature des besoins des groupes porteurs.

8. Comment assurer la pérennité des logements abordables de l'écoquartier Lachine-Est?

La réalisation de logements abordables repose sur des programmes de logements abordables ou sur la cession d'un immeuble au profit de la Ville.

Les différents programmes de logements abordables auxquels réfère le RMM comportent des mécanismes permettant de contrôler l'abordabilité dans le temps. Dans le cas des programmes administrés par la SCHL, c'est cette dernière qui va en assurer le suivi. Dans le cas du Programme métropole abordable, c'est la Ville qui contrôle les prix de revente sur une durée de 30 ans en utilisant une combinaison d'outils juridiques.

Dans le cas d'un immeuble cédé aux fins de logement abordable, la Ville cède ensuite cet immeuble à un OBNL en prévoyant des conditions de maintien de l'abordabilité.

D. LES ESPACES PUBLICS ET LES ESPACES VERTS

9. Il est mentionné dans le PPU que la conception de l'espace public autour des ponts roulants suivra l'adoption du PPU.

a. Est-ce qu'un échéancier est en vue?

La Ville de Montréal devra être propriétaire du terrain avant de débiter la conception. Aucune date n'est fixée à ce jour pour l'acquisition. Des pourparlers sont en cours.

b. Qui serait impliqué dans cette démarche?

La Direction de l'urbanisme de la Ville de Montréal en collaboration avec l'arrondissement de Lachine aura le mandat de la planification des projets d'aménagement de parcs et d'espaces publics dans tout l'écoquartier. Suivant l'adoption du PPU, la Ville mettra en place une démarche de Lignes directrices d'aménagement du domaine public. Lors de cette démarche, les parties prenantes et citoyen-nes seront invitées à participer à des ateliers concernant la conception des aménagements. La démarche sera évolutive et par phases. Elle suivra l'évolution des dépôts de projets des promoteurs.

c. Est-ce le même principe pour les autres parcs prévus au PPU, par exemple le parc des Antennes?

Oui

ACCÈS AUX BERGES

10. La commission a une série de questions concernant l'accès aux berges et sur la collaboration avec Parcs Canada.

a. Où se situe la ligne de propriétés de Parcs Canada par rapport au plan d'ensemble concerté? Est-ce que dans le plan d'ensemble proposé, le parc linéaire est plus large que ce qui existe actuellement?

Le parc linéaire représenté sur le plan d'ensemble respecte les limites de la propriété de Parcs Canada. Il n'est pas plus large.

b. Comment les gens accéderont-ils au parc linéaire du canal depuis le secteur Lachine-Est?

Les gens pourront normalement accéder au parc linéaire à partir de la place des Antennes de même qu'à partir de certaines rues proposées qui mènent vers le parc linéaire ou qui le bordent. Les aménagements devront être confirmés avec Parcs Canada.

c. Quelles sont les ententes à conclure pour réaliser les aménagements souhaités au bord du canal de Lachine? Quels seraient les impacts sur le projet d'écoquartier en cas de non-entente avec Parcs Canada en matière d'accès aux berges du canal de Lachine?

L'aménagement de l'emprise du Lieu historique national du Canal-de-Lachine relève de Parcs Canada. L'aménagement qui est illustré pour le parc linéaire dans le PPU ne constitue pas une proposition devant être aménagée telle quelle. Il s'agit d'une illustration qui pourra servir d'inspiration à Parcs Canada pour l'aménagement de son emprise au moment venu.

La Ville ne peut pas contraindre Parcs Canada à aménager son emprise. Cependant, le PPU et le développement du secteur Lachine-Est contribueront certainement à mettre en valeur le canal et à accélérer la réflexion de Parcs Canada sur l'aménagement de ce tronçon du canal. Des représentants de Parcs Canada ont d'ailleurs participé aux divers ateliers qui ont été menés dans le cadre de la planification du secteur.

La mise en œuvre du PPU aura pour effet d'assurer l'aménagement d'espaces publics bordant les berges du canal, qu'il s'agisse de rues, de passages piétons ou de places. En ce qui a trait à l'accès et à l'aménagement des berges du canal, on peut souligner qu'une des stratégies du plan directeur du lieu historique national du Canal-de-Lachine consiste à « accroître l'intégration du canal avec les milieux qui le bordent de façon à ce

que ces derniers se l'approprient et en retirent le maximum de bénéfices ». La collaboration entre la Ville et Parcs Canada devrait aller en ce sens.

d. Y a-t-il des enjeux d'intégration entre la planification de l'écoquartier Lachine-Est et le plan directeur de Parcs Canada? Quels sont-ils? Comment sont-ils traités?

La proposition de la Ville est cohérente avec la vision, les stratégies clé et les objectifs du plan directeur du Lieu historique national du Canal-de-Lachine. Aussi, on peut raisonnablement envisager que les échanges, quant à l'aménagement et à l'accès à cet espace, se poursuivront après l'adoption du PPU. Dans tous les cas, le concept d'aménagement prévu pour le territoire de l'écoquartier peut très bien être mis en œuvre sans que l'emprise de Parcs Canada ait été aménagée au préalable et sans compromettre son aménagement futur.

RÉPARTITION DES ESPACES VERTS

11. 22 % du territoire du PPU compterait pour des espaces publics et verts.

a. Est-ce que les cours privées et les cours intérieures des ensembles résidentiels seront comptabilisées dans cet objectif?

Non, ce pourcentage n'inclut que les espaces à caractère public.

b. Est-ce que les espaces résiduels des développements privés sont comptabilisés dans cet objectif?

Non. Les espaces verts privés ne sont pas comptabilisés dans cet objectif; ils sont en supplément.

c. Est-ce que la trame verte et bleue est comptabilisée dans cet objectif de 22 %?

Oui.

12. L'objectif de 22 % d'espaces verts se base sur un calcul démographique. Comment peut-il évoluer? Qu'arrive-t-il si les développements surpassent les projections ou encore peinent à les atteindre? Est-ce que ce chiffre est fixé?

La superficie de parcs et d'espaces publics à prévoir pour l'écoquartier a été établie sur la base de la population à desservir plutôt que, comme c'est le cas habituellement, à partir de la superficie des terrains à développer (soit le 10 % pour fin de parcs). Pour les fins du PPU, l'hypothèse qui a été retenue est celle d'un secteur ayant à terme une

population d'environ 15 000 personnes et un ratio d'espaces verts et publics d'environ 1 ha/1000 habitants.

Cet objectif implique des acquisitions de terrains par la Ville qui devra également assumer leur décontamination, leur aménagement et leur entretien. Les démarches pour ces acquisitions ont en partie commencé, mais elles sont amenées à se poursuivre durant tout le cycle de réalisation du projet qui s'étendra sur de nombreuses années (plus de 20 ans).

L'intention de la Ville est de viser la superficie d'espaces verts et d'espaces publics qui est présentée dans le PPU. Il n'y a pas de mécanisme de prévu pour accroître cette superficie advenant le cas où la population du secteur s'avérerait, au final, plus importante que ce qui a été estimé.

Les acquisitions de terrains pour l'aménagement des espaces verts et d'espaces publics suivront les phases de réalisation de l'écoquartier. Dans ce contexte, il est peu probable que la Ville se retrouve avec un « surplus ».

E. MOBILITÉ TRANSPORT COLLECTIF STRUCTURANT

13. La commission a une série de questions concernant le transport collectif prévu au PPU.

a. Considérant que des études stratégiques sont en cours, quelles sont les implications pour l'écoquartier Lachine-Est d'une absence de pérennisation de la gare de train du canal et d'une absence de développement d'un mode de transport structurant, par exemple un tramway, dans l'axe de la rue Victoria?

Les conséquences sur la mobilité d'une absence de pérennisation de la gare de train du canal et d'une absence de développement d'un mode de transport structurant pourraient être importantes et devront être documentées.

L'étude d'impacts sur les déplacements de 2017, réalisée sur la base d'une hypothèse totalisant 4 500 logements, arrivait à un total d'environ 2 700 nouveaux déplacements générés par le secteur Lachine-Est pour la période de pointe du matin (PPAM) et de 3 370 pour la période de pointe du soir (PPPM). En attribuant aux nouveaux déplacements les parts modales observées pour l'arrondissement de Lachine lors de l'enquête O.-D de 2013, ces déplacements représentaient potentiellement l'ajout de 1 680 véhicules sur le réseau routier en PPAM et 1 885 en PPPM.

Les déplacements générés par le projet de PPU (7 400 logements) devraient, à terme, être plus importants. Toutefois, on peut raisonnablement penser que la répartition des parts modales des déplacements serait différente puisque l'écoquartier intégrera, entre autres, des aménagements très nettement axés sur les mobilités douces ainsi que des dispositions particulières en matière de stationnement. Il devrait ainsi attirer des ménages ayant des habitudes de déplacements moins axés sur l'auto solo.

Dans un même ordre d'idées, la volonté d'avoir un certain équilibre emploi-population en intégrant des superficies dédiées à l'emploi considérables à l'échelle de l'écoquartier vise, entre autres, à faciliter le rapprochement des ménages de leur lieux d'emploi et, ainsi, à réduire le temps et la distance à parcourir pour atteindre le lieu de travail de même que le besoin de recourir à l'automobile pour effectuer ce type de déplacement.

À cela s'ajoutent les perspectives offertes par l'élargissement du télétravail qui aura certainement des impacts importants sur les besoins et les habitudes de déplacements même si leur portée à long terme n'a pas encore été bien établie.

En ce qui a trait à la gare du canal, le niveau de confiance quant à sa pérennisation est élevé. Rappelons que l'aire TOD de la gare du canal est inscrite au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM. C'est sur la base du PMAD que sont établis des seuils de densité minimum pour les aires TOD que la réglementation de zonage des municipalités de la CMM doit respecter. Aussi, il serait pour le moins incohérent d'éliminer cette gare après avoir imposé à la Ville de densifier ses abords.

Par ailleurs, la Ville a eu plusieurs échanges avec exo, dans le cadre de la démarche de planification de l'écoquartier, qui s'est montrée généralement très favorable à la pérennisation de la gare. L'écoquartier est un élément qui milite fortement en faveur de son maintien de manière permanente.

Enfin, hormis le projet à l'étude pour un mode de transport structurant dans l'axe de la rue Victoria, d'autres projets de transports qui auront un impact sur la desserte de l'ouest de l'île seront complétés au cours des prochaines années. Ainsi, le réaménagement de l'échangeur Saint-Pierre, qui pourra inclure celui des accès au réseau autoroutier et des voies réservées au transport collectif, ainsi que le REM de l'ouest et le tronçon du REM qui desservira l'aéroport de Dorval et le Technoparc Saint-Laurent, viendront améliorer les conditions de mobilité entre l'ouest de l'île et le centre-ville.

b. Advenant l'absence d'un mode de transport structurant, quelles sont les alternatives prévues pour la desserte de l'écoquartier?

Les alternatives seront notamment explorées dans le cadre d'un mandat visant la réalisation d'un plan local de mobilité durable pour la partie est de l'arrondissement de Lachine qui doit débiter prochainement. Ce plan s'inscrira dans la mise en œuvre des orientations de la Ville en matière de mobilité, lesquelles privilégient les transports collectifs et actifs.

Le développement de l'écoquartier, qui se fera sur une période de 20 à 30 ans, devrait être l'occasion de mettre en place des mesures novatrices en matière de mobilité. Il entraînera certainement une redéfinition de la desserte par autobus de la STM, et l'amélioration de l'accès à la gare du canal, mais il pourra aussi intégrer des pôles de mobilité, des mesures pour soutenir les déplacements actifs, le covoiturage, etc.

c. Quelles sont les mesures à mettre en place entre l'adoption du PPU, sa concordance réglementaire et l'installation pérenne de transports collectifs structurants?

Ces mesures pourront être définies dans le cadre du Plan local de mobilité durable de l'arrondissement mentionné au point précédent.

CIRCULATION AUTOMOBILE

14. Considérant l'arrivée d'environ 15 000 nouveaux résidents dans le secteur de Lachine-Est :

a. Comment entrevoyez-vous la circulation automobile dans les rues de l'écoquartier?

Le réseau de mobilité proposé pour l'écoquartier accorde une place importante à la mobilité active. Il est constitué en grande partie de rues réservées aux piétons et/ou aux cyclistes et de rues partagées sur lesquelles les automobiles pourront également circuler.

En ce qui concerne spécifiquement les automobiles, la trame de rues proposée limite la circulation de transit à travers l'écoquartier tout en créant de nouveaux liens vers les quartiers avoisinants.

À l'échelle de l'écoquartier lui-même, le réseau de rues locales et de rues partagées est conçu pour permettre d'accéder aux différents développements immobiliers en automobile à vitesse réduite tout en favorisant des déplacements internes à pied ou en vélo.

De manière générale, la circulation automobile dans l'écoquartier devrait être réduite et « tempérée », c'est-à-dire se faire à basse vitesse.

b. Comment entrevoyez-vous les accès périphériques et les connexions avec les quartiers voisins?

Dans un premier temps, le PPU propose une bonification de grands liens existants avec des quartiers avoisinants avec le réaménagement du boulevard Saint-Joseph et celui de la rue Victoria.

Il propose ensuite le prolongement de rues existantes pour relier l'écoquartier aux milieux de vie avoisinants, soit celui de la rue Notre-Dame jusqu'au boulevard Saint-Joseph, pour faire le lien avec le milieu de vie situé à l'ouest de la 6e Avenue, et le prolongement de la 1ere avenue jusqu'à la rue Victoria.

Enfin, le projet de PPU propose plusieurs liens (voies piétonnes, actives, partagées ou locales) vers la périphérie de l'écoquartier ainsi qu'un lien actif continu en bordure du lieu historique national du Canal-de-Lachine.

Les connexions proposées visent notamment à assurer un bon accès au canal et au pôle civique à pied ou en transport actif à partir des milieux de vie avoisinants.

15. Comment et à quels endroits circuleront les camions de livraison, les camions lors de la construction et les véhicules des services d'urgence? Comment cet enjeu de mobilité est-il pris en compte dans ce projet de PPU?

La trame de mobilité a été conçue pour que tous les lots soient desservis par une voie publique, ce qui permettra de faire les livraisons et d'assurer l'accès aux services d'urgences. Il reste toutefois un exercice de conception détaillée des rues du domaine public ainsi que des projets immobiliers à venir dans le but de préciser la localisation et la desserte exacte de ces véhicules. Ces exercices seront entrepris après l'adoption du PPU.

Pendant la construction, un plan gestion de chantier sera fourni par les promoteurs en collaboration avec les travaux publics de l'arrondissement.

16. Est-ce que l'étude d'impacts sur les déplacements réalisée en juin 2017 a été mise à jour?

L'étude d'impact sur les déplacements de 2017 n'a pas fait l'objet d'une mise à jour. Cependant, une étude visant, à terme, la réalisation d'un plan local de mobilité durable doit débuter sous peu. Cette étude porte sur un vaste secteur délimité par le canal Lachine, la voie

du CP, la 32ème avenue et la rue de la Berge du Canal. Elle accordera une attention particulière au territoire du PPU de l'écoquartier Lachine-Est et tiendra compte du développement qui y est prévu.

F. FORME URBAINE HAUTEURS

17. Concernant les hauteurs autorisées dans le projet de PPU :

a. Comment arrivez-vous à la mesure de 15 étages maximum en bordure du canal de Lachine et sur l'axe de la rue Victoria?

Cette hauteur ne s'applique que sur une portion réduite du territoire, soit à trois emplacements où il est jugé que le dégagement est suffisant pour ne pas créer d'impact important sur la qualité des espaces publics adjacents. La Ville estime que cette hauteur, en ces endroits ciblés, permet une densité globale de construction qui assurera la réalisation de projets immobiliers viables économiquement compte tenu des nombreux défis/enjeux que posent la mise en œuvre de l'écoquartier et dont devront tenir compte les promoteurs, par exemple :

- La présence d'un ratio d'espaces publics au moins 2 fois plus important qu'un développement plus « traditionnel » qui doit se conformer habituellement à une « contribution pour fins de parcs équivalente à un maximum de 10% »;
- L'aménagement de généreux espaces verts privés pour favoriser la gestion de l'eau sur site;
- La décontamination requise sur l'entièreté des terrains;
- La mise en valeur du patrimoine existant, en favorisant la préservation maximale;
- L'intégration des stationnements dans des bâtiments;
- Les conditions propres à assurer une diversité de typologies d'habitation pour favoriser la mixité et la diversité des résidents et autres usagers.

b. Comment définissez-vous la notion d'échelle humaine?

« [...] l'échelle humaine est la caractéristique d'un environnement physique que les individus peuvent percevoir favorablement et s'approprier. Elle repose sur des formes adaptées aux dimensions humaines, mais aussi sur un parti pris qui donne la priorité aux personnes dans l'aménagement » (source : collectivitesviables.org)

Dans le cas de l'écoquartier Lachine-Est, l'échelle humaine se reflète par une multitude d'interventions interreliées qui confèrent à l'utilisateur une expérience agréable. Cela passe notamment par :

- l'important réseau de voies de mobilités dédiées aux piétons et au vélos;
- les nombreux et vastes espaces publics permettant d'apprécier, avec un recul suffisant, la qualité des constructions;
- le faible recul des bâtiments par rapport aux voies publiques;
- l'interaction importante des façades des rez-de-chaussée pour animer le parcours des usagers;
- l'articulation des formes des bâtiments qui, malgré certaines pointes de hauteurs, permettent de dynamiser les points de vue au sein du quartier et qui tiennent également compte des enjeux d'ensoleillement et de vents sur les espaces publics et cours privées;
- la forte présence végétale, qui assure un espace tampon entre les espaces publics et les constructions.

c. En quoi les hauteurs proposées s'arriment-elles à la notion d'échelle humaine?

Il importe de mentionner qu'un bâtiment peut être à échelle humaine, malgré sa très grande dimension, si l'espace est suffisamment lisible pour que l'individu puisse l'interpréter et ainsi se l'approprier. (source : collectivités viables.org)

Il est donc considéré que certaines pointes de hauteurs, de 12 ou 15 étages, peuvent très bien être complémentaires à la notion d'échelle humaine, qui dépend d'une multitude de paramètres tels que mentionnés à la réponse b.

d. Comment la notion d'échelle humaine est-elle liée aux quatre niveaux d'intensité du plan d'ensemble (très haute, haute, moyenne et basse intensité)?

La carte qui présente les intensités de construction vise surtout à démontrer la variété des hauteurs et typologies de constructions qui seront présentes dans le quartier. Elle permet aussi d'illustrer la localisation jugée acceptable de certaines parties plus hautes dans l'écoquartier, là où les dégagements devant les constructions sont plus grands pour permettre d'apprécier l'architecture de construction et de s'approprier l'espace.

e. Comment définissez-vous la notion de viabilité utilisée dans le PPU et le plan d'ensemble pour justifier les hauteurs autorisées?

Voir la réponse a., qui exprime la contribution importante de la part des promoteurs étant requise afin d'atteindre les objectifs d'écoquartier en matière de verdissement, de patrimoine, de mobilité, de décontamination, d'espaces publics, etc.

f. Qu'est-ce qu'un « élément signal » tel que mentionné dans le plan d'ensemble?

Un élément signal constitue souvent un repère visuel dans le paysage qui est perceptible soit en rendant l'élément visible de beaucoup d'endroits, soit en créant localement un contraste avec les éléments voisins, c'est-à-dire une variation dans l'alignement, la forme et la hauteur.

VOLUMÉTRIE

18. Le PPU indique vouloir « favoriser la préservation des grandes volumétries existantes » (p. 63).

a. Qu'entendez-vous par volumétrie?

La volumétrie est associée aux parties construites d'un ensemble industriel. Une volumétrie peut comprendre un ou plusieurs bâtiments qui génèrent une forme distinctive et singulière. Très souvent, de par leur fonction industrielle qui nécessite beaucoup de dégagement, ces volumes ont un plafond haut ; de l'extérieur, ils peuvent paraître de plusieurs étages même s'ils n'offrent qu'un seul niveau de plancher. Il est souhaité de préserver la forme de ces volumes typiques des bâtiments industriels, qui pourraient toutefois être occupés par de nouveaux usages.

b. Pourriez-vous donner un exemple concret dans l'objectif de préserver de grandes volumétries existantes?

L'objectif vise à préserver la forme distinctive, la coquille du bâtiment, peu importe l'usage prévu à l'intérieur. Ceci vise à ne pas altérer la forme des volumes qui composent le ou les bâtiments industriels, afin de préserver l'esprit et la lisibilité du ou des bâtiments d'origine.

INTÉGRATION AVEC LES QUARTIERS VOISINS

19. Concernant les préoccupations d'intégration et d'harmonisation entre le futur écoquartier et les quartiers adjacents, quels sont les impacts négatifs prévisibles, par exemple relativement à l'embourgeoisement résidentiel et commercial ainsi qu'à la circulation automobile? Quelles sont les solutions envisagées?

La transformation du secteur Lachine-Est va rendre le secteur plus attrayant et est effectivement susceptible d'avoir, notamment, un impact sur les valeurs foncières, tout comme l'amélioration de la desserte du secteur (et de Lachine) avec la mise en place d'un mode de transport structurant.

Le PPU vise à maximiser les retombées positives du développement du quartier pour les résidents et commerces des quartiers avoisinants, en d'autres termes à leur permettre de profiter des aspects positifs des améliorations qui seront apportées au secteur. Les parcs et les équipements collectifs devront ainsi répondre à leurs besoins et tout sera mis en place pour favoriser une appropriation de ces équipements par l'ensemble de la communauté et non seulement par les résidents de l'écoquartier.

En ce qui a trait à la future offre commerciale, le PPU vise le développement d'une offre limitée et complémentaire à celle qui existe sur la rue Notre-Dame à l'ouest de la 6^e Avenue. Il soutient ainsi son achalandage, ce qui devrait favoriser la consolidation des commerces existants plutôt que de les menacer.

Le futur écoquartier sera conçu de manière à minimiser les déplacements effectués en automobile et constitue un argument additionnel en faveur de l'implantation d'un mode de transport structurant dans l'axe de la rue Victoria ainsi que pour l'amélioration du service de la ligne de train de banlieue qui relie Candiac au centre-ville. La portée de ces projets sur la mobilité toucherait bien davantage de déplacements que ceux générés par le seul secteur Lachine-Est, permettant ainsi des « gains » importants.

Par ailleurs, les problématiques de mobilité découlant du développement du secteur Lachine-Est seront traitées dans le cadre du mandat visant la réalisation d'un plan local de mobilité durable pour la partie est de l'arrondissement de Lachine. Lachine-Est ne sera donc pas considéré isolément du reste de l'arrondissement.

Pour ce qui est du logement, le PPU privilégie le développement d'une offre variée qui contribue à réduire les effets indésirables de la pression immobilière et à assurer une mixité sociale. À cet égard, le Service de l'habitation contribue de manière concrète à lutter contre les effets négatifs de la gentrification, notamment par les actions suivantes :

- Le **Règlement pour une métropole mixte** : un nouvel outil en vue d'améliorer l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux. Ce règlement, aux effets structurants, amène un changement de paradigme important car la presque totalité des nouveaux projets résidentiels sont amenés à y contribuer;
- **Collaborations avec des partenaires afin de maintenir le parc ancien de logements sociaux et communautaires.** Des modifications ont été apportées aux programmes de subventions Rénovation à la carte et Rénovation résidentielle majeure afin de soutenir les coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratif en habitation (OSBL) dans leur mission sociale;
- Amélioration des conditions de vie des locataires et de la qualité des logements ; l'application du **Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements** relève des arrondissements. Le Service de l'habitation intervient en

soutien, à la demande des arrondissements, dans certains cas spécifiques (grand nombre de logements touchés, problématiques de moisissures, etc.). De plus, le Service de l'habitation vise la mise en place d'une stratégie d'inspection préventive de bâtiments présentant des risques d'insalubrité et à favoriser la prise en charge des problématiques liées à la salubrité tout en impliquant les locataires;

- **Programmes d'aide à la rénovation des bâtiments résidentiels;**
- Développement de **logements sociaux et communautaires** ou des projets destinés à des clientèles particulières, notamment :
 - L'acquisition de terrains par la Ville à l'aide de différents outils notamment par le recours au droit de préemption, mais aussi par l'achat de gré à gré, permet de constituer une réserve de terrains sur lesquels pourront éventuellement être réalisés des projets de logements sociaux ou pour des clientèles similaires. Pour ces acquisitions, la Ville possède des budgets (PTI) spécifiques.
 - La mise en œuvre du Règlement pour une métropole mixte permet notamment d'obtenir des contributions sous la forme de terrains, de réalisation de projets sous la forme « clés en main » ou de contributions financières.
 - Même s'il n'est pas sous la responsabilité de la Ville, le nouveau Programme habitation abordable Québec (PHAQ) permettra de financer des projets de logement abordable, mais aussi des projets s'adressant aux ménages à revenu faible et modeste, similaires à AccèsLogis.
 - De plus, l'Initiative de création rapide de logements (ICRL) du gouvernement fédéral est un programme qui vise à créer de nouveaux logements abordables pour les personnes et les populations vulnérables.

Plus largement, la Ville de Montréal a, avec l'adoption de son plan stratégique Montréal 2030, placé l'équité et l'inclusion au cœur de ses priorités et s'est engagée à offrir à l'ensemble des Montréalaises et des Montréalais des milieux de vie sécuritaires et de qualité, et une réponse de proximité à leurs besoins (priorité 19). À l'échelle des quartiers, cette orientation se traduira par :

- la concertation et la convergence des programmes, des projets et des budgets pour accroître l'impact et l'efficacité de l'action municipale;
- une priorisation des investissements municipaux vers les milieux de vie cumulant les vulnérabilités (sociale, économique, culturelle, environnementale, d'accès aux ressources, etc.);

- un soutien des milieux par une gouvernance partagée qui priorise les initiatives locales et les mesures visant à protéger les populations vulnérables des impacts de la spéculation foncière induite par la transformation urbaine.

20. De quelles façons le projet de PPU répond-il aux enjeux de désenclavement du secteur Lachine-Est?

Le secteur Lachine-Est est actuellement constitué de très grandes propriétés industrielles qu'on ne peut traverser faute de voies de mobilités ou dû à la présence de clôtures ou d'imposantes constructions. Le PPU propose une trame de mobilité qui assure un cheminement plus facile et direct pour les futurs usagers, particulièrement pour les transports actifs.

Par ailleurs, ce réseau de voies publiques permettra à chaque résident ou travailleur d'avoir accès à un espace public ou à un parc en moins de 3 minutes de marche. Le PPU propose également plusieurs nouveaux liens avec les quartiers périphériques, en se raccordant à plusieurs voies publiques existantes au nord et à l'ouest et visant même la construction d'un nouveau lien au-dessus du canal pour desservir le quartier Lasalle vers le sud. Pour plus de détails sur certains de ces liens, voir la réponse à la question 14 b.

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

21. La Ville a fait des études sur les besoins en équipements publics depuis 2019, ce qui a amené le « pôle civique ». La commission aimerait prendre connaissance de ces études.

La plus récente étude sera transmise à la commission.

G. PATRIMOINE

DOMINION BRIDGE

22. En 2014, un projet de 1700 logements sur le site de la Dominion Bridge a été présenté devant le comité mixte de la Ville de Montréal. Ce projet est-il toujours d'actualité? La commission aimerait prendre connaissance du plan directeur qui avait été élaboré pour ce développement.

Ce projet avait été présenté dans le cadre d'une demande de permis de démolition pour un promoteur. Considérant le haut niveau de contamination du terrain et l'absence d'infrastructure publique, la procédure a été interrompue. Le projet est maintenant caduc. L'avis du comité mixte vous sera fourni.

ÉNONCÉS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

23. En 2014, le comité mixte recommandait la rédaction d'énoncés d'intérêt patrimonial en amont de la démarche de planification qu'est le PPU.

a. Comment en êtes-vous arrivé à faire cette démarche plutôt en aval?

Le récit patrimonial fut conçu comme une étape en amont des énoncés, une forme d'innovation dans les pratiques de la Ville afin de documenter, vulgariser et dynamiser l'information disponible sur le patrimoine. À travers un travail de recherche exhaustif, ce récit visait à faire transparaître l'esprit du lieu dans son entièreté et non pas par propriété. Le but était de raconter de façon sensible, voire poétique, l'histoire de ce grand complexe afin de s'imprégner de l'esprit du lieu. Le récit s'étant terminé en 2021, les démarches d'énoncés ont pu être entreprises depuis.

Également, en 2021, la Commission permanente sur la culture, le patrimoine et les sports a fait la recommandation suivante, qui est tout à fait en lien avec la démarche visée au projet de PPU et qui est par ailleurs actuellement en cours avec les propriétaires :

« R12. Entamer un dialogue avec les propriétaires privés d'ensembles industriels exceptionnels afin qu'ils produisent la documentation historique permettant la réalisation d'énoncés patrimoniaux par la Ville, et ce, sans attendre que ces ensembles fassent l'objet d'une demande de permis associée à un projet de démolition ou de requalification impliquant des changements d'usage. »

(source : <https://www.realisonsmtl.ca/patrimoineindustriel>)

b. Pourquoi la responsabilité de faire un énoncé d'intérêt patrimonial est-elle reléguée aux propriétaires des immeubles concernés?

L'énoncé n'est pas rédigé par le propriétaire mais bien par la Ville de Montréal en collaboration avec ce propriétaire, dans le cadre d'un groupe de travail restreint. Préalablement à la rédaction de l'énoncé, le propriétaire doit toutefois documenter sa propriété, par exemple l'évaluation de l'état de ses bâtiments. Le processus est bien expliqué à l'annexe 4 du PPU.

c. Quels sont les propriétaires ayant débuté ce processus?

La recherche documentaire en vue des énoncés de l'intérêt patrimonial a été démarrée pour les propriétés de la Dominion Bridge, de la Stelfil et d'Allis-Chalmers.

H. OUTIL DE PPU MISE EN ŒUVRE

24. On comprend qu'un PPU n'a pas tous les pouvoirs, par exemple d'imposer des normes sur la performance énergétique des bâtiments. Est-ce possible d'en lister quelques-uns pour nous aider à bien comprendre la portée d'un PPU, ce que ça permet de faire et ce que ça ne permet pas de faire?

Les pouvoirs du PPU se réfèrent à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme du Québec (LAU - A19.1), plus spécifiquement à l'article 85. Ce programme d'urbanisme peut comprendre :

- l'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation;
- le tracé projeté et le type des voies de circulation, des réseaux de transport, d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution;
- la nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;
- la nomenclature des travaux prévus, leurs coûts approximatifs de réalisation et une indication des organismes concernés;
- les règles de zonage, de lotissement et de construction proposées;
- la séquence de construction des équipements urbains et des réseaux et terminaux d'aqueduc et d'égouts;
- la durée approximative des travaux;
- les programmes particuliers de réaménagement, de restauration et de démolition.

Ainsi, d'autres mesures concernant par exemple le développement économique (ex. : créer un programme de subvention aux entreprises) ou au niveau social (ex. : créer un comité de suivi sur la gentrification) débordent de cet article et ne peuvent être intégrés à un PPU.

Toutefois, l'article 85 de LAU offre un pouvoir sur le règlement de construction qui lui, peut avoir un impact sur la performance énergétique des bâtiments (ex. : isolation des bâtiments, toitures vertes, etc.). Dans le contexte de Montréal, il existe un règlement de construction qui encadre les 19 arrondissements. Ce règlement n'est habituellement pas modifié sans avoir un impact sur l'ensemble du territoire. En théorie, il est possible que le conseil municipal puisse adopter une composante du règlement spécifique à un territoire, mais il devrait justifier en quoi cette mesure est nécessaire pour Lachine-Est et non pour le reste de Montréal. Il faut tout de

même savoir que tous les bâtiments en construction dans Lachine-Est vont être visés par le code d'efficacité énergétique du Québec, qui est en vigueur depuis décembre 2021. Le code va amener une efficacité plus élevée que ce qu'on connaissait jusqu'à maintenant et répondra ainsi aux pratiques les plus récentes en termes de performance énergétique. Par ailleurs, la Ville travaille actuellement sur certaines modifications au règlement de construction, en y ajoutant des mesures éco-énergétiques et de transition écologique dans la construction, afin d'atteindre les objectifs de Montréal 2030 et du Plan climat Montréal 2050 sur l'ensemble du territoire.

25. Le projet de PPU utilise des expressions incitatives telles que « favoriser », « encourager » et « privilégier » :

a. Quel sens donnent la Ville et l'arrondissement à ces expressions?

Ces termes sont fréquemment utilisés pour décrire des critères d'aménagement et afin d'atteindre des objectifs visés et connus (et non des normes) qui sont intégrés à des règlements d'urbanisme de nature discrétionnaire, par exemple le règlement sur les PIIA ou le règlement les PPCMOI.

b. Quelles sont les limites des pouvoirs municipaux lorsqu'on utilise ces expressions?

Comme ces expressions sont utilisées pour des critères à l'intérieur de règlements à caractère discrétionnaire, ils n'ont pas de portée normative mais plutôt d'orientation quant aux objectifs d'aménagement pour un site ou un territoire donné. C'est le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de chaque arrondissement qui doit évaluer tout projet immobilier en fonction des objectifs et critères de nature qualitative décrits dans ces règlements discrétionnaires (ex. : PIIA ou PPCMOI). Le CCU doit évaluer le projet en tenant compte de ces critères, qui ont une portée qualitative. Ensuite, le CCU émet une recommandation au conseil d'arrondissement basée sur l'évaluation des critères et l'atteinte des objectifs visés par le règlement.

c. Quels sont les leviers dont disposent la Ville et l'arrondissement pour mettre en œuvre ce PPU sur le domaine privé?

Plusieurs leviers sont à la disposition de la Ville, à commencer par les règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, PIIA, PPCMOI, etc.). Après l'adoption finale du PPU, l'arrondissement de Lachine devra modifier plusieurs de ses règlements afin de tenir compte des paramètres décrits dans la section 5.1 et 5.2 du PPU. Ainsi, plusieurs normes, objectifs et critères seront ajustés dans les règlements et reflèteront la vision portée par le PPU.

D'autres leviers sont disponibles à travers le Règlement relatif aux ententes sur les travaux municipaux, qui permet de cibler les interventions qui seront portées par le développement privé et qui deviendront de nature publique. Les ententes de développement peuvent d'ailleurs comprendre plusieurs éléments qui encadreront l'aménagement des sites.

PÉRIODE DE TRANSITION

26. Qu'est-ce qui est prévu pendant la période transitoire en termes de nuisances, par exemple l'atténuation des bruits, la gestion de la poussière et la circulation des camions?

L'arrondissement de Lachine est doté d'un règlement sur les nuisances et d'un règlement sur le bruit, applicables sur l'ensemble du territoire, et qui prévoient des dispositions visant les horaires de travail sur les chantiers, la gestion de la poussière et le bruit.

Un système de gestion des occupations du domaine public est également en place.

En ce qui a trait à la circulation, et lorsque nécessaire, un plan de circulation est présenté à l'arrondissement et visé par le Service des travaux publics de celui-ci afin de valider et organiser les détours et assurer le lien avec la STM, le cas échéant.

NOTIONS D'URBANISME À CLARIFIER

27. Afin de comprendre la représentation des COS autorisés dans le secteur Lachine-Est, est-il possible de présenter deux exemples de bâtiments de huit étages, l'un avec un COS de 3 et l'autre avec un COS de 5?

Les représentations demandées peuvent prendre de nombreuses formes et il serait risqué de se limiter à seulement deux d'entre elles, qui ne sont pas nécessairement représentatives des projets immobiliers qui seront développés. En effet, l'aspect visuel d'un immeuble dépend du nombre d'étages et du COS mais également de plusieurs autres paramètres importants qui ont un impact sur la forme et la qualité des constructions, notamment le taux d'implantation, la superficie du terrain qui l'accueille ainsi que l'articulation des volumes construits devant tenir compte des nombreux critères qualitatifs encadrant l'architecture des constructions, qui sont prévus dans les règlements de PIIA ou PPCMOI.

28. Lors de la séance d'information du 28 mars 2022, il a été mentionné que « le règlement de lotissement devra imposer des liens stratégiques qui sont identifiés dans le PPU et qui devront être réalisés dans les développements immobiliers ». Pouvez-vous expliquer en donnant un exemple concret?

Le PPU indique à la section 5.2 (p. 107) un plan qui décrit certains liens de mobilités stratégiques qui devront être aménagés dans l'écoquartier afin de respecter la vision du PPU. Ces liens sont principalement des axes piétons structurants ou des voies de mobilité nécessaires afin de connecter à des rues existantes ou afin de favoriser la « perméabilité » piétonne des terrains, qui présentent parfois des grandes barrières construites. Le règlement sur le lotissement devra intégrer un plan de référence inspiré de la page 107, ce qui fait que la position et les largeurs de voies identifiées sur ce plan devront être respectées dans le cadre de tout projet de lotissement associé à un projet immobilier.

À titre d'exemple, le projet de la Jenkins a fait antérieurement l'objet d'identification de tracés de voies publiques à travers les règlements de lotissement et de PIIA.

AIRES D'AMBIANCE

29. Le PPU divise ses interventions selon l'encadrement du domaine public et celui du domaine privé (aire d'ambiance).

a. Qu'entendez-vous par aire d'ambiance?

Une aire d'ambiance est l'équivalent d'une unité de paysage et est associée à une grande propriété industrielle historique ou à un sous-secteur identitaire. L'identification des aires d'ambiance se base sur les caractéristiques distinctives de sous-secteurs ou des grandes propriétés situés sur le territoire du PPU, telles que l'utilisation du sol, le cadre bâti, les points de vue et les percées visuelles.

Les objectifs et balises proposés au PPU pour chaque aire d'ambiance visent à encadrer le développement immobilier privé, à la différence des marqueurs structurants qui eux visent à encadrer les principaux éléments du domaine public (rues, parcs et places publiques structurants).

b. Jusqu'où une aire d'ambiance peut-elle encadrer les interventions du domaine privé?

Par ses éléments bâtis, sa topographie, sa proximité des marqueurs structurants, une aire d'ambiance peut imposer des contraintes au développement du terrain, notamment en termes de hauteurs, d'implantation, d'emplacement de parc et d'enveloppe architecturale, qui sont traduits en normes ou en critères dans différents règlements.

c. Quels pouvoirs possède l'arrondissement pour imposer des balises d'aménagement en lien avec chacune des aires d'ambiance?

Les règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire tels que le PIIA et le PPCMOI seront modifiés en s'inspirant fortement des objectifs et critères décrits dans chaque fiche d'aire d'ambiance. Ces règlements s'appliqueront et devront être respectés; ils seront pris en compte dans l'analyse du CCU pour émettre une recommandation favorable ou non au conseil d'arrondissement de tout projet immobilier privé déposé en demande de permis.

AVIS DES COMITÉS

30. La commission aimerait obtenir les avis du comité mixte, du conseil du patrimoine et du Comité Jacques-Viger concernant le territoire ou une partie de territoire de Lachine-Est depuis 2004.

Nous n'avons connaissance que d'avis depuis 2009 et ils seront fournis.

PROJETS EN COURS

31. La commission aimerait connaître les projets en cours de réflexion sur les terrains du futur écoquartier Lachine-Est? Quels sont les projets les plus susceptibles d'être déposés rapidement après l'adoption du PPU et de sa concordance réglementaire?

Le projet du centre sportif et communautaire pourrait voir le jour dans les prochaines années. Il doit toutefois passer encore plusieurs étapes de validation.

Les premiers développements immobiliers se feront dans le secteur qui est desservi adéquatement en infrastructures (aqueduc, sanitaire, électrique), soit sur les lots se situant près de la 6e Avenue.

Des négociations sont en cours avec Parc Canada pour la gestion des eaux pluviales pour tout le secteur du PPU. Cette entente est la première étape pour la mise en œuvre du Plan directeur des infrastructures qui permettra de planifier les projets de reconstruction des réseaux publics, soit l'aqueduc, le réseau sanitaire ainsi qu'un nouveau réseau pluvial souterrain et de surface, en plus de l'enfouissement du réseau d'Hydro-Québec. La construction de ces réseaux majeurs est nécessaire pour desservir les projets privés.

Durant cette période de planification des réseaux d'infrastructures, les promoteurs peuvent débiter les discussions avec l'arrondissement et la Ville et débiter la négociation des ententes nécessaires à la réalisation des développements privés.