

PROJET DE PPU ÉCOQUARTIER LACHINE-EST
RÉPONSES AUX QUESTIONS ÉCRITES (2^e DEMANDE) DE LA
COMMISSION DE L'OCPM

10 mai 2022

1. Lors de la soirée de questions et de réponses du 12 avril 2022, il a été mentionné, en ce qui a trait à la densité en matière d'unités résidentielles à l'hectare : « on estime à 220 logements à l'hectare, avec le potentiel de développement qui est présenté dans le PPU ». En tenant compte de la superficie du territoire (60 ha) et du nombre de logements estimé (7 400), pouvez-vous détailler le calcul effectué afin d'en arriver à l'estimation de 220 logements par hectare ?

Cette densité a été calculée en considérant uniquement les terrains sur lesquels des projets résidentiels seraient autorisés par le PPU. Les terrains situés dans des secteurs à vocation économique, notamment dans la partie est du secteur, sont donc exclus de ce calcul.

La superficie totale des terrains sur lesquels des projets résidentiels pourraient être réalisés a été évaluée à 33, 5 ha (ce qui exclut le site de la Jenkins, déjà en développement, ainsi que les terrains déjà occupés par des habitations dans les « noyaux villageois »).

En ce qui a trait à l'estimation du nombre de logements, une hypothèse de développement immobilier a été élaborée pour chaque grande propriété ou îlot à développer en tenant compte des différents paramètres prévus au PPU (hauteur, cos, usage, etc.). La superficie brute de plancher dévolue à la fonction résidentielle a ensuite été évaluée pour chaque hypothèse et a été divisée par 100 m² pour établir le nombre de logements.

Les nouvelles constructions représentent donc, sur ces bases, la construction de 7 400 logements sur une superficie de 33, 5 ha, soit une densité de 221 log./ ha. Le calcul de cette densité exclut le projet de la Jenkins qui devrait totaliser à terme environ 550 logements pour une superficie de 5,77 ha et une densité d'environ 95 log./ha.

Les superficies éventuellement occupées par des rues ou des parcs n'ont pas été retranchées de la superficie des terrains pour le calcul de la densité. Il s'agit donc d'une densité brute.

2. Est-ce qu'il existe des exemples de rues partagées à Montréal, ou ailleurs, qui pourraient s'apparenter aux rues partagées proposées dans le PPU ?

Voici quelques exemples (voir photos en annexe), dont plusieurs peuvent être visualisés sur Google Street View :

- Les rues Murray et Shannon dans le Quartier Griffintown (arrondissement du Sud-Ouest)
- La rue Émery, entre la rue Saint-Denis et la rue Sanguinet, dans l'arrondissement Ville-Marie
- La rue Saint-Paul, dans le Vieux-Montréal, à l'est du boulevard Saint-Laurent
- L'avenue Shamrock, entre le boulevard Saint-Laurent et le marché Jean-Talon
- La rue de la Gauchetière, entre la rue Sanguinet (le CHUM) et le Palais des Congrès

3. Existe-t-il, dans l'arrondissement de Lachine, un ou des règlements ayant trait à la subdivision ou la combinaison de logements ? Si oui, quelles en sont les grandes lignes et les grandes orientations ?

Les règlements d'urbanisme de l'arrondissement ne prévoient pas de dispositions particulières visant la subdivision de logements. Ce type de projet est autorisé selon les dispositions prévues aux grilles de zonage, en considérant le nombre de logements qui y est indiqué.

En ce qui a trait à la combinaison de logements, ce qui implique la suppression de logements, le Règlement sur la Démolition des immeubles prévoit que tout projet de cette nature doit faire l'objet d'une analyse et d'une autorisation du comité de démolition qui doit juger de l'impact de la démarche sur le bâtiment lui-même et sur le secteur.

4. Est-ce que l'arrondissement possède des moyens pour protéger les maisons de chambres présentes sur le territoire de PPU ainsi que les maisons de chambres à proximité ?

Pour protéger les maisons de chambres, une disposition réglementaire pourrait être mise en place, à l'instar de ce qui a été fait, notamment, dans les règlements d'urbanisme des arrondissements de Ville-Marie, du Sud-Ouest et de Rosemont-La Petite-Patrie. Pour l'instant, l'arrondissement de Lachine n'a pas intégré de disposition semblable dans sa réglementation.

5. Quels sont les aménagements prévus pour le stationnement des voitures afin de desservir les usages du pôle civique (nombre de cases par usage, débarcadères, etc.) ?

Le stationnement des véhicules se fera en grande majorité à l'intérieur des bâtiments (en souterrain ou aux étages) prévus dans le pôle civique, qui inclura notamment un centre sportif et communautaire ainsi qu'une école primaire. Le nombre de cases de stationnement devra respecter les ratios maximums prévus au projet de PPU, en incluant les paramètres concernant

les bornes pour véhicules électriques, l'autopartage et les cases pour vélo (voir le détail complet à la page 112). Le nombre exact de cases et l'aménagement détaillé des espaces extérieurs seront connus après l'adoption du PPU, lors de la conception détaillée des projets du pôle civique. Des espaces de débarcadères seront prévus.

ANNEXE | Exemples de rues partagées (référence à la question 2)



Rue du Shannon



Rue du Shannon



Rue Murray



Rue Émery



Rue de la Gauchetière



Place Shamrock