



Éco Lachine Inc.

PPU de l'écoquartier Lachine-Est

Mémoire déposé dans le cadre de la consultation
publique concernant le projet de Programme
particulier d'urbanisme de l'écoquartier Lachine-Est

Organisé par l'Office de consultation publique de
Montréal

5 mai 2022

F00663A-001

ORGANISATION : Éco Lachine Inc.

REPRÉSENTANTS :

Fahey et associés - Firme d'urbanisme, d'architecture du paysage et de design urbain

Gris Orange consultant Inc. - Firme de conseil en patrimoine, développement immobilier, mobilité durable et communications

AUTEUR.E.S :

Laurence Pelletier, Urbaniste, OUQ, Chargée de projet, Fahey et associés

Chloé Duval-Zack, Urbaniste, OUQ, Directrice de projet, Fahey et associés

Sophie Coutu De Goede, Coordinatrice de projets, Gris Orange Consultant Inc.

Pierre Barrieau, Président, Gris Orange Consultant Inc.

Brian Fahey, Urbaniste, OUQ, Président, Fahey et associés

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE ET ILLUSTRATIONS :

Xavier Santerre, Designer Urbain, Fahey et associés

Amanda Carvalho, Designer Urbain, Fahey et associés

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	4
Éco Lachine Inc.	4
La propriété d'Éco Lachine	4
2. Concertation et ateliers	6
Grandes lignes du processus de concertation effectué.....	6
Consensus issu de la consultation et projet de PPU	7
3. Identité du milieu.....	15
De la vocation industrielle à l'écoquartier complet et mixte.....	15
Mise en lumière de la richesse historique du lieu dans un contexte de contamination et de détérioration des infrastructures	16
4. Cadre bâti proposé.....	18
Forme urbaine, intégration au milieu environnant et interface entre espace privé et public.....	18
Densité et hauteur.....	19
Viabilité de la densification des bâtiments existants.....	25
Limitation de l'emprise des tours	25
Mutualisation des équipements de gestions des eaux	27
5. Cadre réglementaire annoncé	28
Fragmentation du territoire	28
L'habitation sous condition pour les ensembles bâtis de la Dominion Bridge Ouest.....	30
Espaces verts et parcs.....	33
Mécanisme de concordance.....	34
6. Participation et aides municipales.....	36
Accompagnement à la prise en compte des contraintes du site	36
Accompagnement dans la mise en place de projets innovants/particuliers	36
Conclusion	37

1. INTRODUCTION

Depuis 2018, le secteur de Lachine-Est est visé par un exercice de réflexion sur l'avenir du lieu. En 2020, divers ateliers de concertation ont été menés par les équipes de Concert'Action Lachine, la Ville de Montréal et l'arrondissement Lachine. Ces événements ont permis d'aborder de nombreux thèmes d'aménagements et de développements urbains avec les acteurs et propriétaires du milieu. Ce travail a permis d'établir des consensus communs sur chacun des sujets abordés. Une synthèse de ces échanges a permis d'identifier une vision commune et porteuse pour l'avenir du secteur ainsi que de produire un plan d'ensemble illustrant les orientations d'aménagements répondant au consensus obtenu lors des ateliers. La mise sur pied d'un écoquartier dynamique et diversifié est la pierre angulaire de ces réflexions et de la proposition d'aménagement présentée à titre de conclusion de cet exercice exceptionnel de consultation.

Depuis, un Programme particulier d'urbanisme (« PPU ») a été élaboré enchâssant le processus de concertation dans un projet officiel à être intégré au document de planification de la Ville et de l'arrondissement. Dans le cadre du processus d'adoption, l'Office de consultation publique de Montréal (« OCPM ») a été mandaté afin de procéder à un exercice de consultation publique invitant la population et les acteurs intéressés à faire part de leur opinion concernant la proposition d'aménagement portée par le PPU de l'écoquartier Lachine-Est.

Fahey et associés (« Fahey ») ainsi que Gris Orange consultant Inc. (« Gris Orange ») ont été mandatées par Éco Lachine Inc. (« Éco Lachine ») afin de soumettre le présent mémoire dans le cadre de la consultation publique concernant le projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est mené par l'OCPM.

Éco Lachine Inc.

Éco Lachine Inc. par le biais d'Aldo Construction Inc. est une entreprise familiale née du profond désir d'un jeune italien fièrement immigré au Québec en 1947 afin de bâtir un avenir meilleur. C'est bien cet esprit italien, à la fois respectueux de ses racines, de la notion de la famille et du grand savoir-faire traditionnel mais tourné vers la modernité que vous trouverez dans chacun des projets immobiliers.

Cet héritage a permis à l'entreprise d'acquérir une expertise inégalée en développement immobilier devenant ainsi un chef de file dans diverses industries de la construction et de la rénovation - locatif, résidentiel et commercial. Aldo Construction Inc. a fait ses preuves dans l'aménagement de milieux de vie durables et de haute qualité, et continue d'ouvrir la voie à la construction de projets résidentiels innovants à Montréal et ses environs.

VALEURS DE L'ENTREPRISE :

La collaboration, l'intégrité, le professionnalisme, l'éthique, l'engagement et le service client sont les valeurs fondamentales qui émanent de chacune des actions que nous entreprenons. Cette vision nous pousse continuellement vers l'excellence et l'amélioration, car nous recherchons constamment des moyens d'améliorer notre monde. Ceci assure aussi que nous agissons dans le meilleur intérêt de nos clients, de la communauté et de notre industrie.

La propriété d'Éco Lachine

Localisée au débouché de la rue Notre Dame dans le secteur de Lachine-Est, la propriété d'Éco Lachine a une superficie d'environ 11.4 hectares. Elle représente environ un cinquième du territoire visé par le PPU de l'écoquartier Lachine-Est en excluant le site Jenkins en cours de développement et l'espace

actuellement occupé par Hydro-Québec et son agrandissement. Son positionnement en fait un secteur clé et prometteur pour la concrétisation de la vision de développement portée par la Ville de Montréal et l'arrondissement.

Le site est actuellement occupé par d'anciens bâtiments administratifs et industriels vétustes ainsi que des ponts roulants liés à l'occupation du terrain par la Dominion Bridge Company de 1883 à 1993. Un des bâtiments est positionné sur la limite de propriété, telle qu'illustrée à la figure 1 ci-dessous.

En raison du passé industriel du terrain, une présence importante de contaminant dans les sols, dans les structures et sous les bâtiments a été identifiée par les experts mandatés par le propriétaire. Des analyses complémentaires sont en cours et permettront de compléter les réflexions sur le potentiel de réutilisation et reconversion de la propriété.

Le quartier bordant l'ouest et le sud de la propriété est composé d'un cadre bâti variant entre deux et trois étages. On y retrouve majoritairement des usages résidentiels à l'exclusion de la rue Notre-Dame qui est l'artère commerciale du secteur. Au nord de la rue Victoria se trouve un quartier résidentiel et divers types d'entreprises. Toutefois, cette portion du territoire de l'arrondissement est coupée du secteur Lachine Est par la présence d'anciennes voies ferrées.

Les terrains situés à l'est et au sud-est des limites du site sont des lots qui étaient eux aussi occupés par la Dominion Bridge Company.



Figure 1 - Localisation des limites de propriété, Fahey et associés

2. CONCERTATION ET ATELIERS

Grandes lignes du processus de concertation effectué

Le projet de PPU résulte d'un long processus de concertation, notamment d'un forum citoyen tenu en 2018 et d'une première consultation de l'OCPM en 2019 pour élaborer une vision d'ensemble partagée du redéveloppement de ce secteur.

Suite à la mise en place du bureau de projet partagé en mars 2020, des ateliers de concertation coordonnés par Concert'Action Lachine se sont tenus de mars à décembre 2020 pour poursuivre la démarche de planification concertée avec la société civile (Table de développement social, Imaginons Lachine Est, Corporation de développement économique et communautaire Lasalle-Lachine, le Grame, Labo-Climat Montréal) et l'ensemble des parties prenantes (Ville de Montréal, arrondissement de Lachine, propriétaires fonciers, Agence Régionale de Transport Métropolitain - ARTM).

Ces ateliers ont permis d'aborder en collégialité une diversité de thématiques telles que :

- Innovation écologique;
- Patrimoine;
- Mobilité;
- Développement économique;
- Logement, équipements publics et communautaires;
- Forme urbaine et usages.

La richesse des échanges lors de ces nombreux ateliers, la qualité du dialogue entre toutes les parties prenantes et le partage des différents points de vue ont permis de mettre en lumière les forces et les faiblesses du site et d'envisager des axes de redéveloppement pertinents, qui tiennent compte du contexte urbain environnant.

La démarche de planification concertée s'est conclue par la tenue d'ateliers qui ont permis la production fin 2021 d'un plan d'ensemble de l'écoquartier qui reflète les ambitions de la Ville de Montréal pour le redéveloppement du secteur et les préoccupations des propriétaires fonciers dans le périmètre du projet souhaitant développer leurs terrains. Eco Lachine et son équipe de professionnels ont participé activement aux ateliers de concertation afin de nourrir les réflexions, souligner les enjeux et différentes contraintes techniques tout comme les opportunités de développement que son site présente. Ce plan a été rendu public au mois de février 2021, présenté au comité mixte de la Ville pour avis préliminaire le 12 mars 2021 et pour avis final le 25 juin 2021. Le plan d'ensemble a servi de base à l'élaboration du projet de PPU adopté par le conseil municipal de la Ville de Montréal à la séance du 27 septembre 2021.

Le présent mémoire est donc une suite logique du travail d'Éco Lachine et de ses discussions avec les parties prenantes pour concevoir ensemble le meilleur projet urbain et l'un des premiers écoquartiers de l'île de Montréal.

Consensus issu de la consultation et projet de PPU

Les ateliers ont permis de partager la vision de la transformation du secteur en un écoquartier mixte, axé sur les mobilités douces et sur le transport collectif, intégrant des infrastructures vertes, et conçu pour faire face aux impacts des changements climatiques.

Ainsi, si le projet de PPU traduit plutôt bien les consensus obtenus, en revanche certains points sont étonnamment assez différents des conclusions partagées des ateliers et du plan d'ensemble qui en a résulté (plan d'ensemble de février 2021). Il en va ainsi des points suivants :

Mixité des usages

La mixité des usages a été mentionnée à de nombreuses reprises au cours des ateliers de concertation tenus en 2020. Cet aspect est effectivement l'un des critères essentiels des écoquartiers à travers le monde. Le Plan d'urbanisme en vigueur prévoit une affectation du sol qui répond bien à la vision de développement d'un quartier complet intégrant une grande variété d'usages : « secteur d'activités diversifiées ». Cependant, le projet de PPU de septembre 2021 prévoit quant à lui des secteurs où l'usage résidentiel est permis, mais sous condition, et d'autres secteurs dans lesquels l'usage résidentiel est interdit.

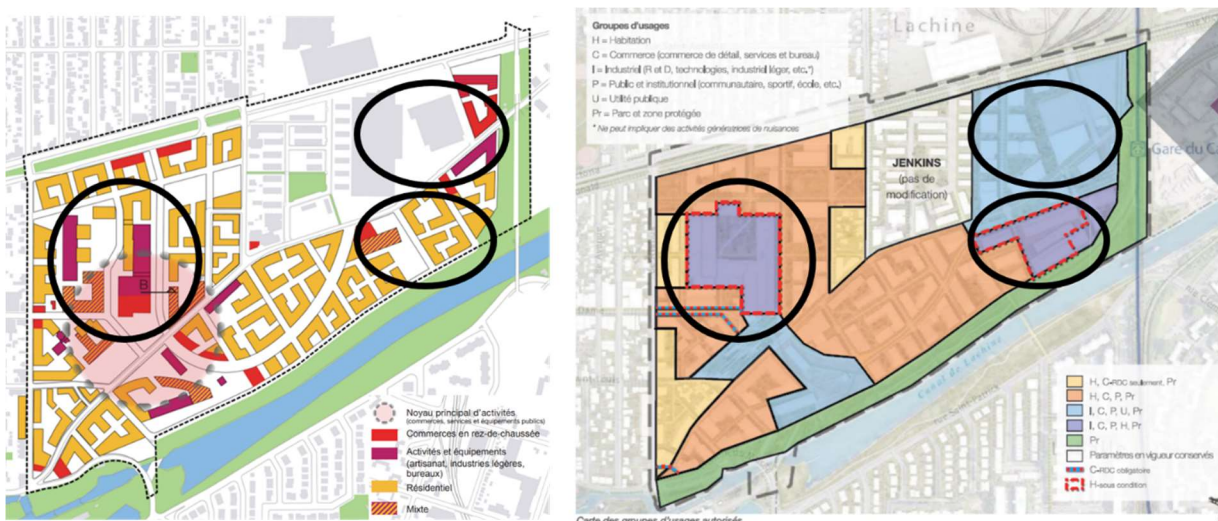


Figure 2 - De droite à gauche : extrait du plan d'ensemble, février 2021 et extrait du projet de PPU, septembre 2021

Dans un contexte de crise avérée du logement au Québec et alors que le taux de vacance est historiquement bas à Montréal (environ 2%), la programmation d'un écoquartier devrait proposer des pistes de solution à la hauteur des besoins criants identifiés par les groupes communautaires, la Ville de Montréal, la CMM et par le gouvernement provincial. En effet, cette crise du logement est tout à la fois quantitative (pénurie d'unités, augmentation des coûts de construction, ralentissement des mises en chantier) et qualitative (hausse des loyers de plus de 4% en 2021, abordabilité mise en cause). Les projections ne laissent pas présager une amélioration rapide de la situation.

De plus, pour satisfaire l'objectif affiché par la Ville de Montréal au sujet de la rétention des familles et participer à l'ambition d'atteindre une mixité sociale, la programmation de l'écoquartier devrait favoriser la production de logement dans une proportion importante.

Le secteur de Lachine Est constitue l'une des grandes opportunités foncières disponibles sur l'île de Montréal. Étant déjà compris dans une aire TOD, ce secteur est l'opportunité de « reconstruire la ville sur la ville » en contenant l'étalement urbain et de renforcer la cohésion sociale. Un double défi collectif auquel l'écoquartier pourrait participer positivement en offrant un volume de logement important et une bonne cohabitation avec les activités économiques mitoyennes (mixité des usages), et ce, sans nécessiter l'utilisation de territoire non urbanisé supplémentaire.

Il est à noter que le Plan d'urbanisme prévoit lui aussi dans son concept d'organisation spatiale que le secteur soit mis en valeur pour « favoriser la conversion à des fins mixtes, notamment résidentielles »¹.

Constats et enjeux :

- ***Le projet de PPU de septembre 2021 prévoit certains secteurs où l'usage résidentiel est permis, mais sous condition, et d'autres où il est purement interdit;***
- ***Dans un écoquartier, la mixité des usages est incontournable, malgré les enjeux de cohabitations qui nécessitent parfois des mesures particulières au niveau local. Aussi, bien que certains usages puissent être plus appropriés dans certaines portions du site, la planification au niveau du PPU doit permettre une variété d'usages. L'innovation et la créativité permettent souvent de trouver les meilleures solutions lors de l'élaboration de projets spécifiques, bien plus que la limitation à un plus haut niveau de planification.***

Recommandation :

- ***Autoriser l'usage résidentiel sans condition sur la totalité de la Dominion Bridge Ouest et tout le reste du territoire du PPU.***

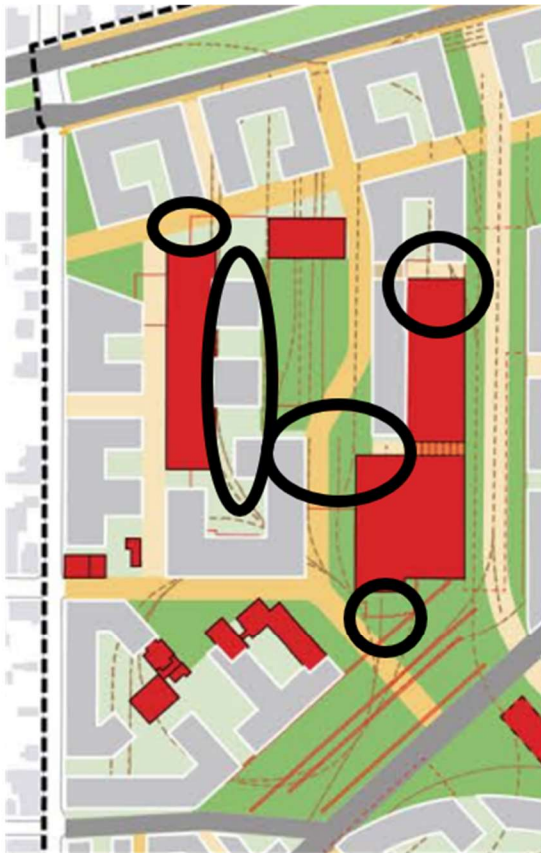
Patrimoine

L'étude d'intérêt patrimonial du site de la Dominion Bridge Ouest a été lancée en 2020 et les recherches historiques ont été réalisées pour esquisser un premier récit patrimonial pour le site en 2021. Il apparaît d'une manière générale que les bâtiments sont particulièrement dégradés et certains sont même dangereux. Des analyses plus détaillées à cet effet sont présentement en cours.

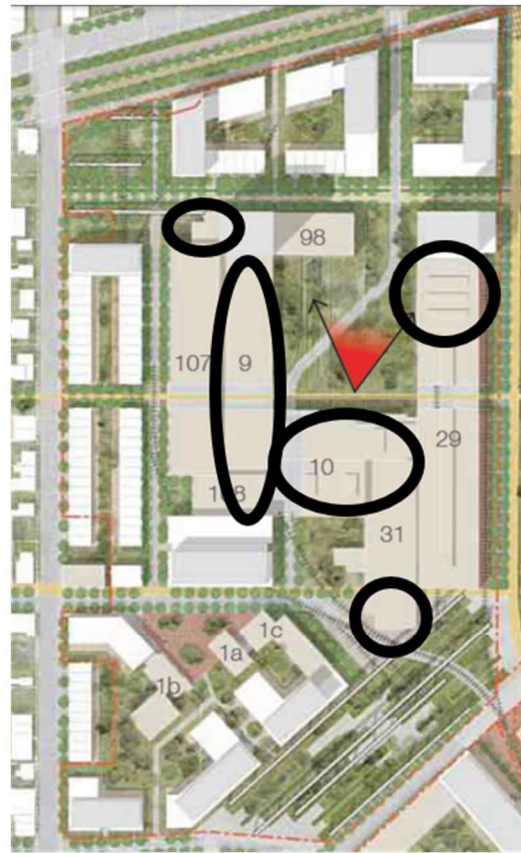
Néanmoins, le plan d'ensemble de février 2021 proposait de conserver une portion non négligeable de ces bâtiments existants (environ 17,55 %), alors que le projet de PPU prévoit d'en conserver beaucoup plus (environ 29,35%), sans qu'un énoncé patrimonial ne justifie cette nouvelle orientation ou que des études détaillées de l'état des bâtiments n'aient été prises en considération.

La proposition mériterait d'être confirmée par un énoncé patrimonial en bonne et due forme. Selon la Division du patrimoine de la Ville de Montréal, le processus d'énoncé patrimonial pourrait être initié à partir de l'été 2022 au mieux et l'énoncé pourrait être rendu en 2023.

¹ Carte : Le concept local d'organisation spatiale, inclus au chapitre 9 de la partie II du Plan d'urbanisme de MNontréal, dernière mise à jour : mai 2020.



Superficies conservées : 20 011m²
Soit 17,55% de la propriété



Superficies conservées : 33 464m²
Soit 29,35% de la propriété

Figure 3 - De droite à gauche : extrait du plan d'ensemble, février 2021 et extrait du projet de PPU, septembre 2021

Constats et enjeux :

- *Il semble particulièrement hasardeux de prendre une décision juste sur le récit patrimonial des bâtiments industriels existants sur le site en l'absence d'un énoncé patrimonial spécifique aux ensembles d'intérêt, et ce, sans croiser les conclusions des études environnementales et des études de l'état des structures de ces édifices;*
- *Au vu des enjeux de structure et de contamination des bâtiments, y compris de leurs sous-sols, la conservation d'une très grande portion de ces bâtiments industriels n'est pas réaliste et peu générer de fausses attentes;*
- *Le consensus sur la quantité de bâtiments potentiels d'intérêt patrimonial a doublé comparativement au consensus obtenu lors des ateliers de concertation. Ce changement n'est pas justifié par la réalisation d'études supplémentaire en regard des informations disponibles, ni par la conclusion d'un énoncé patrimonial formel, ni sur la base d'un accord du propriétaire.*

Recommandations :

- **Diminuer le nombre de composante et bâtiments potentiels d'intérêt patrimonial identifié afin de refléter le consensus obtenu lors des ateliers de concertations;**
- **Ajouter de manière marquée une réserve concernant l'identification des composantes et bâtiments potentiels d'intérêt patrimonial n'ayant pas fait l'objet d'un énoncé patrimonial formel dans le PPU et sur toutes les cartes illustrant ces éléments.**
 - **Ex. : L'identification « Bâtiment patrimonial d'intérêt » et « Composantes construites d'intérêt » est à titre indicatif seulement et effectué sous-réserve de l'élaboration d'un énoncé patrimonial formel, ainsi que des études structurelles et de contamination.**

Composition urbaine

La programmation du projet d'écoquartier comporte la construction d'un pôle civique et d'une école. La localisation de ces équipements a été révisée entre la production du premier plan d'ensemble résultant des ateliers de concertation et du projet de PPU, aussi, le plan d'aménagement de la Dominion Bridge Ouest a été sensiblement revu.

L'est du secteur comprend désormais de propriétés qui n'étaient pas comprises dans le plan d'ensemble résultant des ateliers. Par conséquent, ces propriétaires n'ont pas pu participer à ces ateliers.

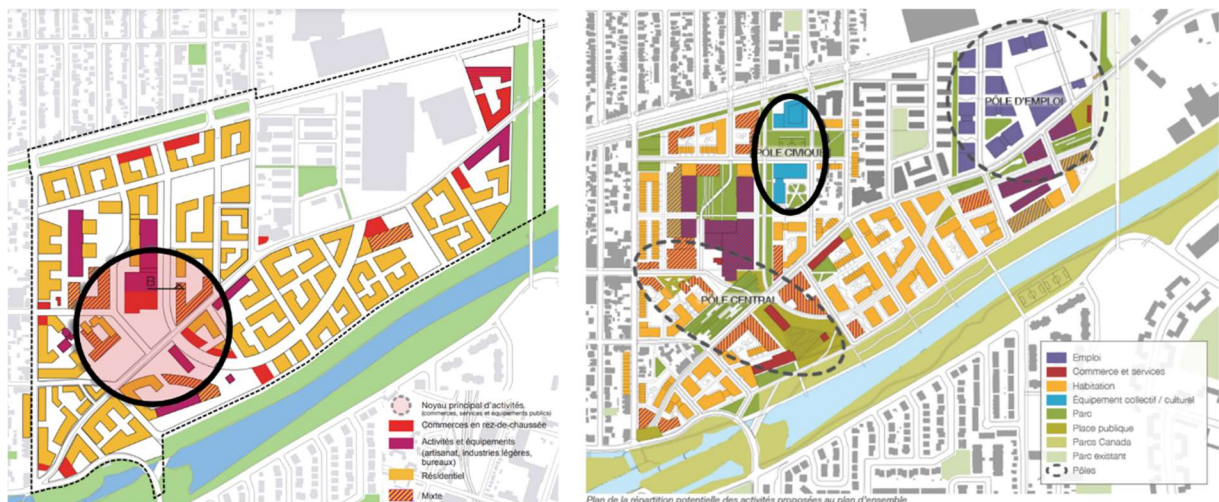


Figure 4 - De droite à gauche : extrait du plan d'ensemble, février 2021 et extrait du projet de PPU, septembre 2021

Constats et enjeux :

- **Le positionnement du pôle civique et de l'école est moins central dans le quartier**
- **La portion Est du site est mieux prise en compte dans le projet de PPU**
- **Multiplication des pôles au sein d'un même quartier**

Recommandations :

- **Permettre l'usage résidentiel à proximité du pôle civique et de la future école;**
- **Maximiser l'utilisation du sol en périphérie du pôle civique et de la futur école afin de créer un milieu de vie complet et dynamique à ces abords;**
- **Porter une attention particulière au traitement du vis-à-vis de la future école.**

Gestion des eaux de pluie et de ruissellement

Au projet de PPU daté de septembre 2021, un nouveau bassin de rétention est identifié à l'angle de la 6^e Avenue et de l'avenue Victoria sur la propriété de Éco Lachine. Cet emplacement était un lot constructible selon le plan d'ensemble partagé suite aux ateliers de concertation.

De plus, un second nouveau bassin est apparu dans le prolongement de la rue Notre-Dame.

À notre connaissance, aucune étude formelle à cet égard n'a été effectuée ou divulguée justifiant l'ajout de bassins supplémentaires et confirmant qu'il s'agit des localisations optimales pour la gestion des eaux de ruissellement. Le positionnement de ces bassins rend parfois des lots moins constructibles ou oblige à des configurations de lots problématiques (voir image ci-dessous).

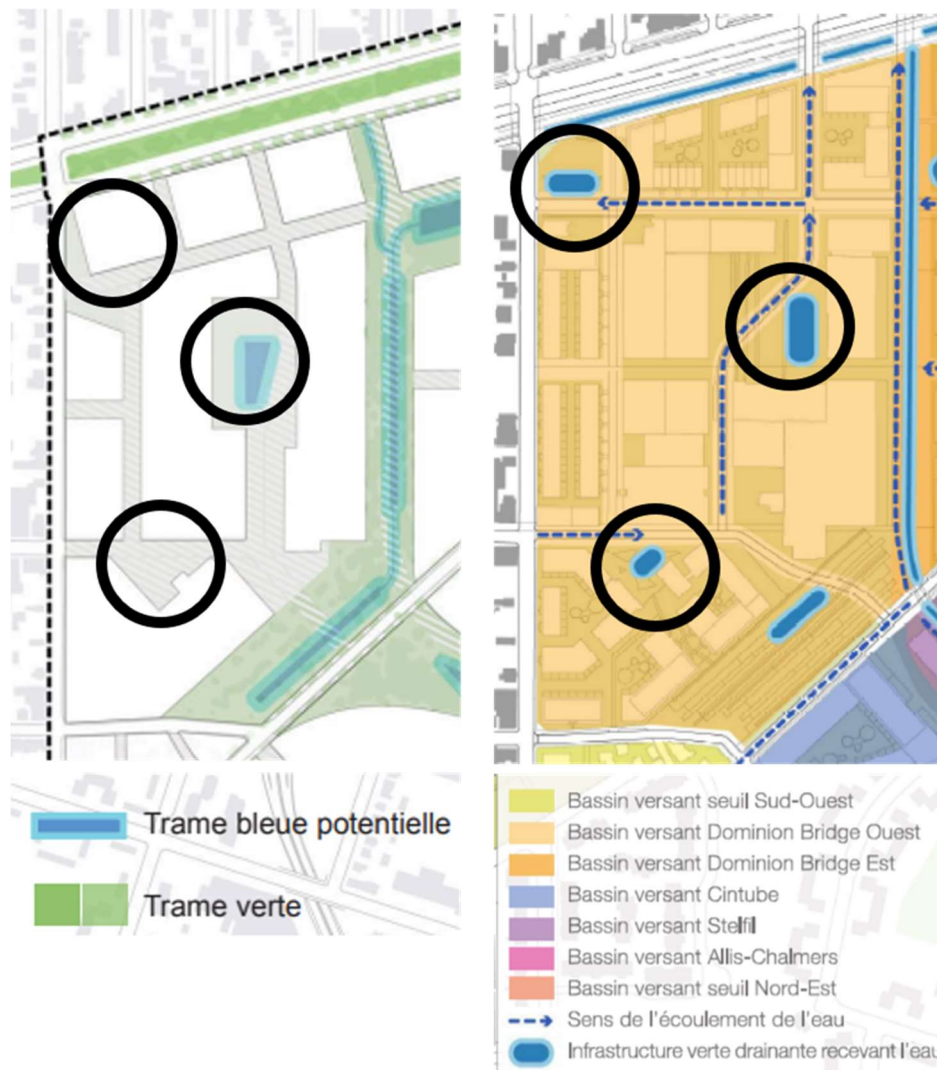


Figure 5 - De droite à gauche : extrait du plan d'ensemble, février 2021 et extrait du projet de PPU, septembre 2021

De plus, une mutualisation de ce type d'équipement avait été annoncée afin de favoriser une gestion cohérente et optimale des eaux de ruissellement du domaine privé et public. Aucune information à cet effet n'a été présentée.

Constats et enjeux :

- **La gestion des eaux est un sujet majeur à anticiper pour la conception du redéveloppement du secteur, à grande échelle, mais également à l'échelle de chaque propriété;**
- **Le niveau du roc et la contamination du site doit également être prise en compte dans les solutions techniques de gestion des eaux de pluie et des eaux de ruissellement.**

Recommandations :

- **Partager les conclusions d'une étude spécifique sur la gestion de l'eau à réaliser par la Ville de Montréal;**
- **Confirmer les modalités de mutualisation des bassins de rétention (répartition entre les eaux publiques et privées, etc).**

Densité et hauteurs

La densité et les hauteurs se concentraient au plan d'ensemble de février 2021 sur la portion de terrain située le long de l'avenue Victoria (« intensité moyenne et haute ») et par deux émergences (« très haute intensité ») positionnées en cœur de site. Or, le projet de PPU envisage une faible densité (6 étages max) au coin Victoria et 6^e Avenue et les deux émergences de très haute densité prévues en cœur de site ont disparu.

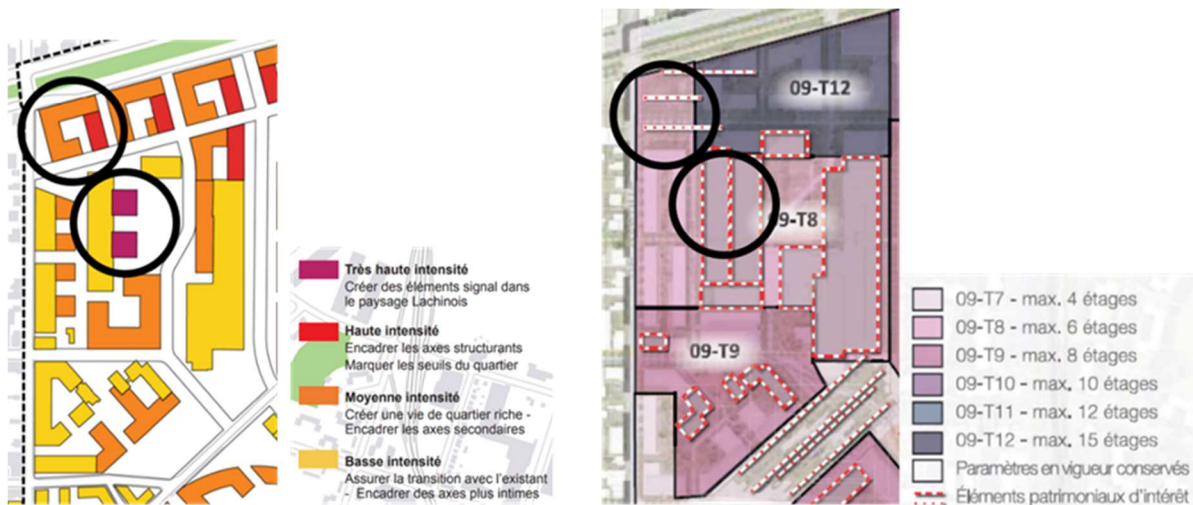


Figure 6 - De droite à gauche : extrait du plan d'ensemble, février 2021 et extrait du projet de PPU, septembre 2021

Il semble utile ici de rappeler que la densité et la hauteur répondent à des enjeux majeurs de plusieurs natures qui méritent d'être observés et pris en compte pour la conception d'un écoquartier :

- Enjeux environnementaux
 - Favoriser la création de milieux urbains denses permet de limiter l'étalement urbain dans les couronnes;
 - La densité alliée à la mixité des fonctions diminue le besoin de déplacement et donc les émissions de gaz à effet de serre;
 - La hauteur n'empêche pas la création de cours intérieures végétalisées, même sur une dalle de stationnement, afin de lutter et créer des îlots de fraîcheur;

- Autoriser la variété des hauteurs, y compris de très grandes hauteurs, est bien plus intéressant (apport de lumière naturelle plus important, rythme du sky line créé) que de fixer un plafond de hauteur assez bas au risque de voir un quartier entier conçu avec cette hauteur maximum pour rentabiliser les coûts d'aménagement.
- Enjeux économiques
 - Optimiser un foncier aussi rare que cher en ville;
 - Créer des milieux de vie dans lesquels sont partagés plus de services, d'équipements et d'infrastructures;
 - Redévelopper des friches industrielles est extrêmement coûteux en termes de prise en charge de la décontamination, de recyclage de tout ou partie des bâtiments existants.
- Enjeux sociaux : recréer des communautés
 - Partager des équipements collectifs : écoles, gymnase, bibliothèque;
 - Offrir plus d'espaces libres au sol pour accueillir des cheminements piétons, des potagers collectifs, des cours généreuses et pour favoriser la perméabilité des îlots créés;
 - Garantir des logements avec des vues intéressantes au plus grand nombre d'habitants.

Dans la continuité des discussions effectuées lors des ateliers de concertation tenus en 2020, la proposition de redéveloppement de la Dominion Bridge Ouest considère l'implantation d'une tour de grande hauteur (25 étages). L'objectif est de créer un point de repère, un signal dans le quartier (à la façon du clocher du village ou d'un phare). Son positionnement est stratégique, à la croisée des chemins : dans la prolongation de l'axe existant de la rue Notre-Dame, dans l'axe de la nouvelle rue permettant le branchement sur l'Avenue Victoria et visible également depuis la rue Saint-Joseph. Ce bâtiment bénéficiera d'une signature architecturale appréciable dans le paysage.

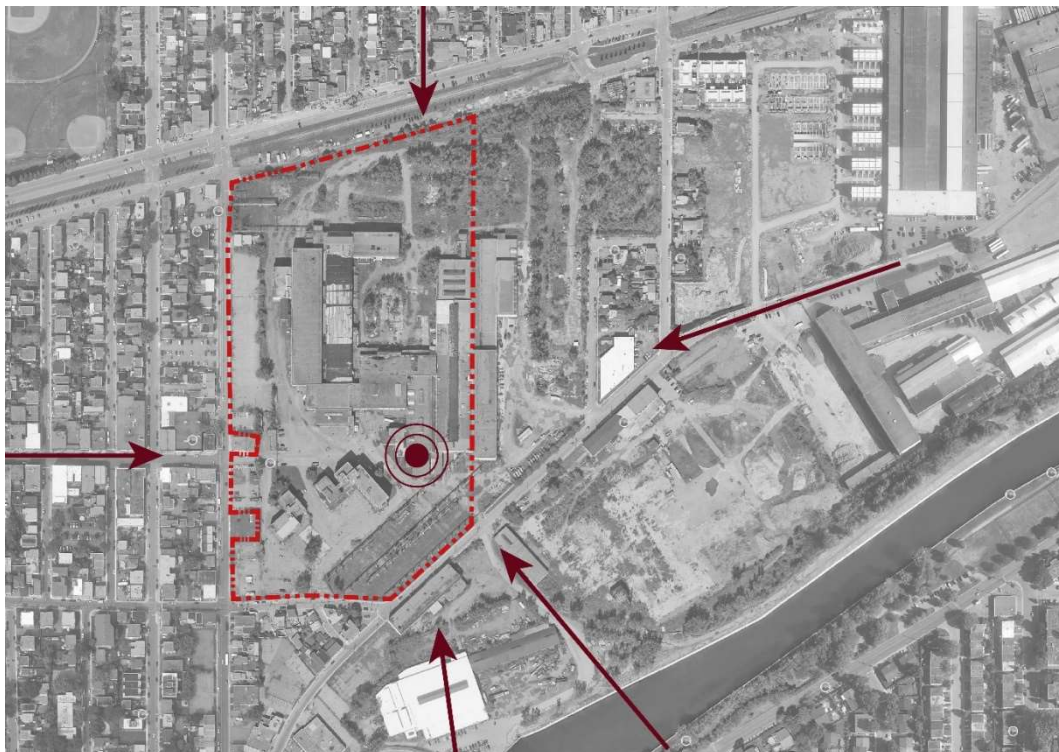


Figure 7 - Création d'un point de repère dans le paysage urbain, Fahey et associés

Constats et enjeux :

- ***Le plan d'ensemble de février 2021 privilégie la concentration de la densité le long de l'avenue Victoria et ponctuellement en cœur de secteur;***
- ***Le vis-à-vis sur la 6^e Avenue devrait être soigné pour créer un dialogue à échelle humaine entre les deux rives de la voie publique.***

Recommandations :

- ***Accorder une densité plus forte pour compenser les surcoûts d'aménagement d'un site particulièrement contaminé, sur lequel le roc est très peu profond et qui supporte des vestiges industriels possiblement à conserver en partie;***
- ***Privilégier la densité et la hauteur le long de l'avenue Victoria, car l'emprise de la chaussée est immense et les ombres portées ne viendraient pas amoindrir l'apport en lumière naturelle d'édifices existants;***
- ***Positionner un tour de 25 étages en cœur de site dans le prolongement de l'axe de la rue Notre-Dame;***
- ***Assurer que les hauteurs maximales permises au PPU sont celles autorisées au règlement de zonage de l'arrondissement.***

3. IDENTITÉ DU MILIEU

De la vocation industrielle à l'écoquartier complet et mixte

La vision de développement portée par le PPU met en lumière une forte volonté de transformation pour le territoire visé. La transition souhaitée a pour objectif de bâtir un écoquartier mixte, dynamique et résilient. Cette intention se heurte par moment à la réalité actuelle et passée du lieu à savoir un milieu composé d'industries lourdes dont certains secteurs sont à l'abandon aujourd'hui.

L'état de certains bâtiments et composantes construites présentant un potentiel d'intérêt patrimonial ainsi que le niveau de contamination des sols et des structures sont des enjeux importants qui auront un impact direct sur le coût de redéveloppement de ces propriétés. Les paramètres de développement prévus au PPU, tels que les densités maximales, les usages et les hauteurs, doivent offrir des opportunités à la hauteur des contraintes inhérentes à l'état du milieu afin d'assurer la concrétisation de la vision de développement portée par ce document de planification.

Au-delà du but final de ce projet, une période de transition et de changement interviendra. À cet effet, une attention particulière, à même le PPU, a été portée à la cohabitation des usages pendant la période de transition et de redéveloppement du site et des nuisances que peuvent générer divers types d'activités. Toutefois, peu ou pas d'informations concernant la sécurité urbaine du lieu ont été mentionnées. Que le sentiment de danger soit réel ou seulement une perception due à la configuration urbaine du lieu ou d'idées préconçues sur un milieu, une réflexion sur ces questions doit être abordée dans un contexte de transition de vocation d'un lieu. Permettre la mise en place d'usages transitoires contribue à répondre à certains aspects de cet enjeu, mais il ne s'agit pas d'une solution miracle répondant à toutes les problématiques d'occupation d'un territoire de cette superficie.

Tout d'abord, il faut être en mesure d'attirer ces usages transitoires ou temporaires. La réputation d'un milieu joue un rôle important sur ce pouvoir d'attractivité, et ce, même pour une courte période de temps. Dans le cas du quartier visé par le PPU, il ne s'agit pas seulement d'occuper un bâtiment délaissé au cœur d'un quartier en effervescence le temps de mettre en place une occupation permanente du bâtiment, mais bien d'assurer une occupation d'un territoire et d'encourager l'appropriation du lieu, ainsi que de renforcer le sentiment d'appartenance des nouveaux arrivants à la communauté actuelle. Il y a de grandes superficies avec une très faible occupation. L'attractivité du milieu pour de nouveaux occupants peut être diminuée par l'absence d'activités assurant un dynamisme et un phénomène partagé des connaissances ou de clientèles.

En second, l'état de certains bâtiments nécessite des mises à niveau importantes, et ce, même pour des usages temporaires. L'occupation rapide des espaces en est donc ralentie.

Enfin, l'arrondissement Lachine a modifié récemment son règlement sur les usages conditionnels afin d'intégrer la possibilité d'avoir des usages transitoires sur les lieux, c'est ainsi qu'une série de critères et une obligation de renouvellement aux trois ans de la demande d'usage conditionnel ont été intégrés. Bien que la présente consultation publique ne porte pas sur ce règlement, l'incertitude qui transparaît de la lecture de cette réglementation autant du point de vue de l'acceptabilité des projets que des contraintes d'occupation peut freiner un locataire potentiel et une utilisation rapide de l'espace. De plus, on constate par la mise en application de ce règlement que les projets transitoires sont confrontés à des besoins de mise aux normes des bâtiments qui peuvent difficilement être rentabilisés sur une courte période de trois ans. Ce constat est un bon indicateur des investissements à prévoir dans l'avenir pour mettre en œuvre le redéveloppement porté par le PPU. Aussi, les mécanismes du règlement d'usages conditionnels pourraient être complétés par d'autres moyens facilitant la présence d'activités extérieures

et intérieures dans le quartier, telles que l'organisation d'événements éphémères dans une logique d'urbanisme tactique permettant d'identifier les potentiels et de préfigurer de futurs espaces publics (festivals en été par exemple), ainsi que la possibilité d'autoriser une première période d'occupation transitoire supérieure à trois ans afin de permettre la rentabilisation des investissements effectués pour accueillir une activité transitoire.

Recommandation :

- **Assurer un potentiel de développement permettant de couvrir les investissements de décontamination et de mise à niveau requis par l'ajout d'une période minimale de 5 ans;**
- **Mettre en place des mécanismes complémentaires au règlement sur les usages conditionnels permettant l'organisation d'événements éphémères.**

Mise en lumière de la richesse historique du lieu dans un contexte de contamination et de détérioration des infrastructures

Dans le cadre d'un processus de caractérisation sommaire des ensembles industriels d'intérêt patrimonial, 46 ensembles ont été identifiés sur le territoire de la ville de Montréal, dont celui de la Dominion Bridge Company. Au printemps 2021, une consultation publique sur le patrimoine industriel a démontré l'importance de préserver la mémoire matérielle et immatérielle de ces ensembles significatifs.

Situé aux abords du Canal Lachine depuis 1883, la Dominion Bridge Company a été un témoin important de la période d'industrialisation de Montréal, mais aussi du Québec et du Canada, et ce tant par sa localisation que par ses ouvrages. Active jusqu'en 1993, la compagnie était spécialisée en acier de structure, construisant de nombreux ponts et des gratte-ciel au Canada et dans le monde. Certaines de leurs réalisations d'importance sont le pont ferroviaire Saint-Laurent, ainsi que les ponts Mercier et Jacques-Cartier à Montréal.

En plus d'être situé au sein d'un secteur archéologique d'intérêt, le site de la Dominion Bridge Company comporte plusieurs éléments caractéristiques identifiés dans la fiche du *Répertoire du patrimoine culturel du Québec* (RPCQ). Entre autres, soulignons le mur ouest de l'atelier principal, qui est l'un des derniers éléments bâtis du site datant de la fin du XIX^e siècle et dont l'orientation est représentative de l'organisation atypique du site dans un axe nord-sud. Le RPCQ identifie aussi les bâtiments administratifs d'influence Art Déco, avec leurs plaques identifiant l'entreprise, ainsi que les ponts roulants (MCCQ, s.d.)². Outre ces éléments, la connectivité du site au réseau ferré transcanadien, facilitée par un réseau ferroviaire interne, est un élément à souligner.

Alors que la conservation des composantes bâties et physiques est nécessaire pour créer un ancrage physique dans le site, il est inconcevable de tout conserver. Plusieurs enjeux sont à considérer, dont la contamination du site ainsi que plusieurs murs et structures de ces bâtiments, la détérioration de certaines infrastructures et le défi que représente l'arrimage entre les orientations de planification et le cadre bâti existant. Alors que ceux-ci ne sont pas insurmontables, ils représentent tout de même des défis supplémentaires à considérer.

Ce contexte particulier demande d'aborder l'intégration du patrimoine avec une approche créative qui sort des sentiers battus, soit la seule conservation des éléments physiques. Une des manières de commémorer non seulement les aspects matériels du site, mais aussi l'esprit du lieu et la mémoire des activités qui s'y sont déroulées et des gens qui l'ont fréquenté, est de développer une stratégie qui inclut

² Ministère de la Culture et des Communications du Québec, s.d. « Usine Dominion Bridge Company », dans Répertoire du patrimoine culturel du Québec. En ligne. <https://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=191122&type=bien>. Consultation le 2 mai 2022.

les éléments de patrimoine immatériel. Outre les paysages, ceux-ci englobent les éléments intangibles d'importance en lien avec l'histoire d'un site, par exemple des procédés industriels qui y ont été développés ou utilisés, des personnages qui ont fréquenté les lieux ou même les réalisations d'une entreprise, même celles à l'extérieur du site.

Cette approche patrimoniale impose moins de limitations physiques liées au cadre bâti actuel, permettant d'offrir plus de possibilités pour une commémoration significative qui va au-delà de pratiques telle que le façadisme. Elle permet aussi d'assurer un usage et une occupation du lieu qui s'arriment aux besoins actuels et futurs de la ville et de la population.

Suivant l'une des recommandations que la Commission sur la culture, le patrimoine et les sports a énoncée suite à la consultation publique sur le patrimoine industriel, nous croyons qu'une commémoration avec des ancrages à la fois matériels et immatériels permettra de conserver la mémoire du lieu au-delà des formes bâties.

Recommandation :

- ***En accord avec l'une des recommandations de la Commission sur la culture, le patrimoine et les sports, ainsi que certaines mentions insérées à même le PPU, permettre la commémoration avec des ancrages à la fois matériels et immatériels afin de conserver la mémoire du lieu au-delà des formes bâties.***

4. CADRE BÂTI PROPOSÉ

Forme urbaine, intégration au milieu environnant et interface entre espace privé et public

Le plan d'ensemble pour le redéveloppement de la Dominion Bridge Ouest milite pour une intégration optimale dans son milieu environnant et pour un désenclavement du site, et c'est pourquoi :

- La trame de rue est prolongée autant que possible : prolongement de la rue Notre-Dame et connexion avec l'avenue Victoria, face à la 3^e Avenue;
- Les entrées charretières sont limitées sur la 6^e Avenue pour privilégier la qualité d'une interface urbaine avec des gabarits qui se répondent de part et d'autre de la rue;
- La hauteur se concentre le long de l'avenue Victoria et en cœur du site dans l'axe de la rue Notre-Dame et face au parc des ponts roulants.

De plus, pour faciliter un ancrage local, une ouverture sur la communauté et projeter de futures occupations possibles du site, un projet de relocalisation d'organismes communautaires lachinois, comprenant notamment une garderie, est actuellement à l'étude.

Enfin, l'acceptabilité sociale du projet de redéveloppement est aussi un incontournable pour l'équipe de conception et le propriétaire qui réfléchissent également à l'opportunité de proposer la mise en œuvre de projets d'urbanisme tactique pour « occuper » positivement les espaces extérieurs disponibles pendant le temps de production des règlements adéquats en 2023.



Projection d'À l'aube des restes industriels. Photo : Laurence Grandbois-Bernard.

Figure 8 - Ethier, G. (2017). L'urbanisme tactique comme pratique spatiale de la connectivité ? *Inter*, (125), 4–9, *Mémoire du Mile-End*

Densité et hauteur

Des investissements majeurs au niveau public et privé sont prévus et à prévoir pour la concrétisation de cet écoquartier. Que ce soit par la construction d'un pôle civique incluant une école, la réfection et l'ajout d'infrastructures ou seulement pour la décontamination des sols et ainsi offrir un milieu plus sain, ces investissements seront requis pour la réalisation d'un quartier qu'il soit de faible, moyenne ou forte densité. Dans cette optique, il est primordial que les balises de développement assurent la viabilité des projets publics et privés par l'autorisation d'une densité cohérente avec l'envergure des investissements nécessaires.

La superficie du territoire visé par le PPU offre l'opportunité de planifier une densité de développement répondant aux besoins actuels et à venir en matière de logements, d'espaces de travail ainsi que de commerces. La création d'un quartier complet de cette envergure s'étalera dans le temps et sera présente pour les générations à venir. Le PPU est l'occasion de pousser la réflexion au-delà d'un horizon de 5, 10 et même 15 ans. Il est donc important de la saisir dès aujourd'hui. Une gradation croissante de la volumétrie à partir des ensembles résidentiels existants vers le corps central de ce futur écoquartier permettrait de répondre aux besoins d'espaces et de logements tout en préconisant une intégration harmonieuse avec le milieu bâti actuel. Dans le cas de la Dominion Bridge Ouest, l'orientation géographique du site permet de planifier une densification et une augmentation des hauteurs ayant un très faible impact sur l'ensoleillement des bâtiments résidentiels existants.

Une des composantes importantes dans le PPU et discutée à de nombreuses reprises lors des ateliers de concertation est l'importance d'attirer un vrai lien de transport en commun structurant. Initialement, les discussions penchaient du côté d'une infrastructure permanente de type tramway. Les récents échos dans les médias ouvrent la porte à un lien de transport en commun de type service rapide de bus (« SRB »). En regard de la volonté de bâtir un écoquartier et de favoriser une réduction de la dépendance à la voiture, le SRB est une option de transport insuffisante. En effet, si les coûts d'implantation d'un SRB sont très limités par rapport au choix de l'installation d'un tramway (infrastructure et rames), en revanche, il ne permet pas de transporter autant de personnes qu'un tramway et reste donc moins efficace comme le souligne le tableau ci-bas.

Tableau 4. Comparaison entre les modes de transport urbain

	BHNS	Tramway	Métro léger	Métro
Insertion	Site propre		Site propre intégral	
Mode	Bus	Tramway	Tramway long, métro, VAL	Métro, RER
Guidage	Optique (rare)	Par rail	Par rail	
Longueur	Bus articulés de 12 à 25 m	20 à 50 m	40 à 90 m	50 à 225 m
Nombre de passagers par heure et par sens	500 à 2 000	5 000	5 000 à 7 000	10 000 à 20 000
Vitesse commerciale, km/h	15 à 20 (Mexico 17)	15 à 20	30 à 40	30 à 40
Construction, en millions d'euros par km	1 (Jakarta), souvent 2, 11 (Metz)	17 (Casablanca) 18 à 25 (France) jusqu'à 80 (Paris)	60 à 80	50 à 120
Coût par rame, en millions d'euros	0,25 à 0,5	2 à 3	13	6 à 10

NB : de nombreux cas particuliers peuvent contredire ces données générales. Dans une publicité, Volvo affirme que pour un milliard de dollars, on peut construire 10 km de métro, 50 km de tramway ou 250 km de BHNS.

Sources : CERTU, 2011, *Mobilités et Transports n° 18*, 8 p. *Données des réseaux*.

Figure 9 - Extraits tirés du site GéoConfluences, Ressources de géographie pour les enseignants [<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/la-france-des-territoires-en-mutation/articles-scientifiques/tramway-bus-france>]

Par ailleurs, le tableau du PPU portant sur les ratios de stationnement démontre ce fait par l'absence de réduction du seuil maximal lorsqu'à proximité d'un arrêt de SRB comparativement à la présence d'une station de tramway. Le SRB n'est pas reconnu afin de permettre une réduction du nombre de cases de stationnement.

GROUPES D'USAGES	NOMBRE MAXIMAL DE CASES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES	
	À 500 m et plus d'une station de métro, de tramway ou de train	À moins de 500 m d'une station de métro, de tramway ou de train
Habitation	0,9 case/logement	0,7 case/logement
Institutionnel	Aucun maximum	École : 1 case/3 employé.e.s Autre : 1 case/300 m ²
Commerce	1 case/40 m ²	1 case/50 m ²
Bureau	1 case/50 m ²	1 case/100 m ²

Figure 10 - tableau des ratios de stationnement automobile, PPU de l'écoquartier Lachine-Est

La décision d'implanter ou non un axe de transport en commun structurant est, entre autres, basée sur le potentiel d'achalandage et le bassin de population desservi par cet axe. Les hauteurs et densités permises au PPU et aux règlements en découlant auront donc un impact direct sur la prise de décision en matière de transport en commun. De plus, un écoquartier sans axe de transport en commun lourd est-il vraiment un écoquartier?

D'autre part, les ratios de case de stationnement proposés ne tiennent pas compte des besoins réels du marché dans une optique où l'axe de transport en commun structurant n'est pas confirmé et considérant la réalité actuelle en matière de mobilité de la population de l'arrondissement. Dans l'esprit de la réalisation d'un écoquartier, le retrait du nombre minimal de cases est cohérent et favorable afin de permettre au porteur de projet d'établir un nombre respectueux de la demande réelle et évolutive selon les tendances du marché. Toutefois, le nombre maximal permis pour l'usage résidentiel n'est pas suffisamment élevé. Un ratio maximum de :

- 1 case par logement devrait être permis lorsque situé à moins de 500m d'une station de métro, de tramway ou de train ;
- 1.5 case par logement devrait être permis lorsque situé à 500m et plus d'une station de métro, de tramway ou de train.

Recommandations :

- **Garantir l'implantation d'un axe de transport en commun lourd et structurant répondant aux besoins de l'écoquartier sur un horizon à long terme;**
- **Assurer que les densités, les hauteurs et le type d'activités permis permettront de répondre et confirmer le besoin d'un axe de transport en commun structurant;**
- **Permettre un nombre de cases maximal correspondant à :**
 - **1 case par logement devrait être permis lorsque situé à moins de 500m d'une station de métro, de tramway ou de train ;**

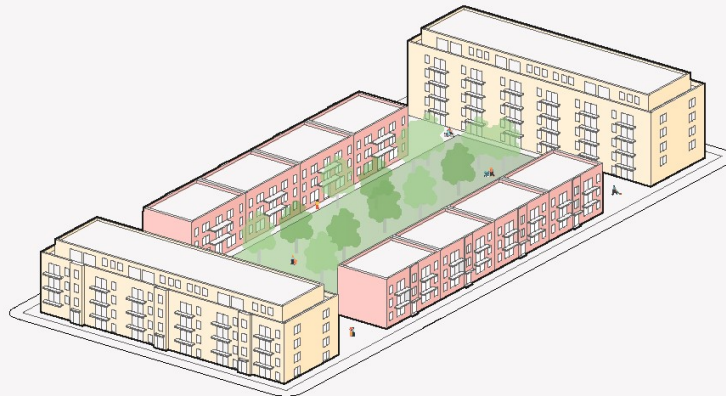
- **1.5 case par logement devrait être permis lorsque situé à 500m et plus d'une station de métro, de tramway ou de train.**

Au-delà du COS permis, la densité possible de développement est aussi contrôlée par le taux d'implantation maximal et les hauteurs maximales autorisées. À cet effet, le guide Décoder la densité produit par l'équipe de Fahey conjointement avec la Ville de Montréal renferme de nombreuses informations permettant de démystifier la densité ainsi qu'une représentation de l'impact de l'occupation au sol et de la hauteur pour une même densité de logement. L'extrait de cette modélisation est présenté à la page suivante.

3 îlots avec une même densité de 150 logements/hectare
répartis sur des superficies de terrain et des hauteurs différentes



3 à 4 niveaux



3 à 6 niveaux



3 à 18 niveaux

Figure 11 - Extrait Décoder la Densité, page 1-16

Le PPU proposé autorise peu de hauteur permettant cette flexibilité de modulation et de dégagement au sol. Les hauteurs devraient être revues afin de bonifier la hauteur maximale permise en bordure de la rue Victoria (maximum 20 étages), ainsi que la portion centrale et ouest de la propriété (maximum 15 étages). Les illustrations ci-dessous démontrent la gradation souhaitée et possible avec ce type d'intensité de hauteur pour la propriété et une représentation du découpage de zone permettant d'assurer la mise en œuvre du PPU.

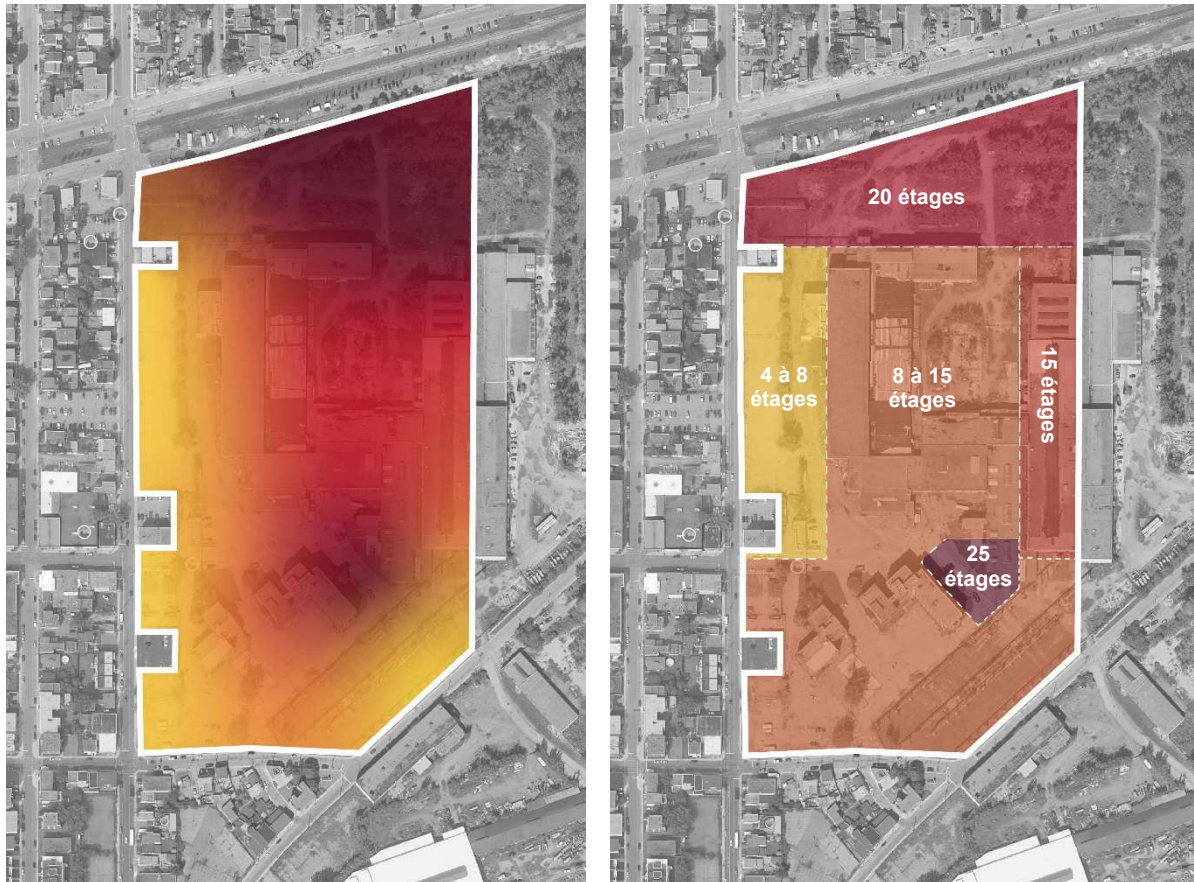


Figure 12 - Gradation des hauteurs, Fahey et associés

De plus, les hauteurs minimales identifiées ne doivent pas être employées ou traduites à des fins de hauteurs maximales constructibles. La restriction des hauteurs mettrait en péril la viabilité et la concrétisation réelle des intentions portées par le PPU. Le quartier n'offrirait pas l'opportunité concrète de bonifier le bassin de logements à Montréal ni de créer un véritable écoquartier dynamique, vivant et résilient. Ce type de normes doit être utilisé afin de permettre la gradation des hauteurs à même un bâtiment et assurer la cohésion du cadre bâti proposé avec celui existant sans restreindre la hauteur maximale d'un projet.

Dans le cas du taux d'implantation, un autre facteur rend la limite de 60 % d'occupation inappropriée au contexte à l'étude, soit le niveau du roc impactant directement la possibilité de construire du stationnement en souterrain. Le niveau du roc varie sur l'ensemble de la propriété de la Dominion Bridge Ouest. Sur une grande portion de la propriété à proximité de l'avenue Victoria, la profondeur du roc varie entre 2m et 3m (étude DEOM, Juillet 2020), ne permettant pas la construction d'un stationnement souterrain sans devoir creuser le roc. Ce type de travaux génère des coûts de construction astronomiques ne pouvant être justifiés avec les densités et les hauteurs autorisées par le PPU.

L'utilisation de stationnements hors-sol et étagés devient donc une solution intéressante. Le PPU énonce une ouverture concernant l'emploi de stationnements étagés afin de répondre aux besoins du futur développement. Par ailleurs, il précise qu'au minimum 80 % des aires de stationnement doivent être à l'intérieur. Dans l'optique de bâtir un écoquartier résilient, il nous apparaît tout à fait logique d'imposer cette dernière norme et limiter le stationnement extérieur de surface. Toutefois, le respect d'un taux d'implantation maximal de 60 % est non réaliste pour certaines portions de la propriété. Diverses configurations de bâtiments assurant une intégration harmonieuse de ce type d'infrastructure sont envisageables, mais une emprise au sol supérieure à 60 % doit être permise. En compensation de la perte d'espaces dégagés au sol souhaitée par l'imposition d'un taux d'implantation maximal, des cours peuvent être aménagées sur le toit de ces stationnements et ainsi créer une cour intérieure à même le bâtiment.

Afin d'illustrer la révision des taux d'implantation souhaité, les illustrations ci-dessous présente une gradation et un découpage de la répartition des taux d'implantation.

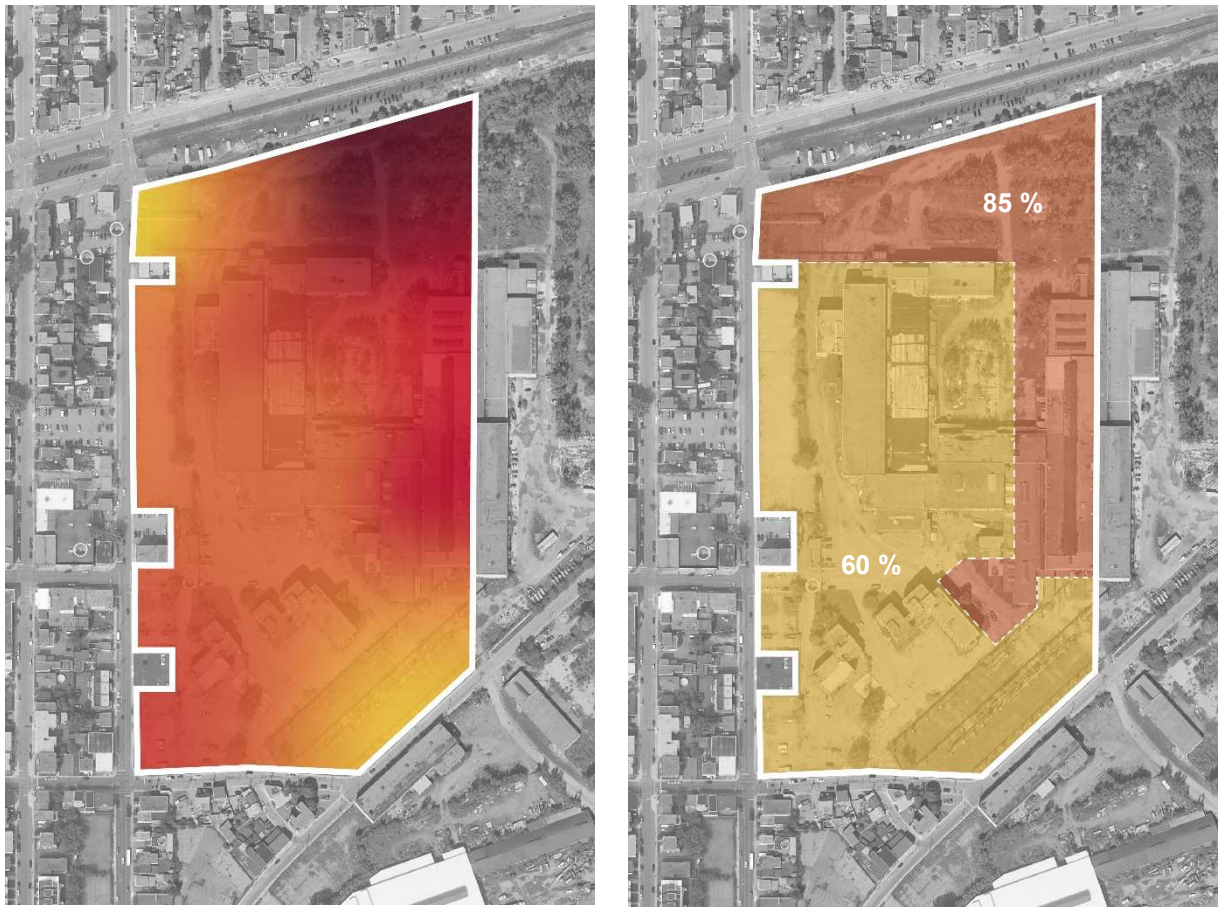


Figure 13 - Gradation des taux d'implantation, Fahey et Associés

Recommandations :

- **Permettre une densité répondant aux besoins présents et futurs en matière de disponibilité d'espaces résidentiels, d'emplois et de commerces;**
- **Exclure la superficie des stationnements étagés hors-sol du calcul de densité;**
- **Augmenter les hauteurs maximales autorisées afin de rendre possible l'atteinte de la densité autorisée et le dégagement du 22 % d'espaces verts;**

- **Autoriser une hauteur maximale de 20 étages le long de la rue Victoria, de 15 étages sur la portion centrale et ouest de la propriété, ainsi qu'un point de repère dans l'axe de la rue Notre Dame de 25 étages (Voir figure 11);**
- **Modifier le taux d'implantation maximal afin de permettre un maximum de 85% le long de la rue Victoria, ainsi que sur la portion ouest de la propriété (Voir figure 12);**
- **Assurer l'évaluation de l'intégration des projets au milieu d'insertion par l'emploi du règlement sur les PIIA et non par l'imposition de normes fixes.**

Viabilité de la densification des bâtiments existants

Le plan d'ensemble proposé identifie une intensité variable selon la stratégie d'intervention au bâtiment comportant un intérêt patrimonial. À la section de mise en œuvre, la hauteur est limitée à six étages, ce qui représente un ajout d'environ trois étages seulement dans le cas des bâtiments de type « hangar » de la Dominion Bridge Ouest. Elle permet une très faible opportunité de conception et de redéveloppement dans le contexte où des investissements majeurs seront requis pour décontaminer et mettre à niveau la structure existante. Le peu de marge de manœuvre qu'offre cette disposition limitera la réalisation de projets innovants intégrant les structures existantes de manière viable. La flexibilité annoncée par le choix de l'expression employée au plan d'ensemble, soit « intensité variable », est totalement effacée par l'imposition d'une faible hauteur maximale. L'opportunité de hauteur allouera aux architectes et aux ingénieurs une plus grande malléabilité dans la conception de ces ensembles. L'opportunité de modulation des volumes générée par l'ajout de hauteur assurerait une meilleure intégration aux bâtis existants tout en dégageant certaines composantes et caractéristiques patrimoniales présentes sur les lieux.

Recommandations 4.3 :

- **Augmenter les hauteurs maximales autorisées au-dessus des bâtiments existants (Voir figure 12);**
- **Assurer l'évaluation de l'intégration des projets aux bâtiments existants d'intérêt patrimonial par l'emploi du règlement sur les PIIA et non par l'imposition de norme fixe.**

Limitation de l'emprise des tours

En plus du contrôle des hauteurs et du taux d'implantation, un contrôle normatif de la configuration des étages supérieurs à 30 mètres est annoncé. Dans les derniers PPU portés par la Ville de Montréal et les arrondissements, ainsi que leurs règlements de concordance, la tendance est à la fixation récurrente de normes visant à limiter les dimensions des bâtiments au-dessus de 30 mètres. Si l'objectif global vise à : « *minimiser l'impact visuel et bioclimatique des bâtiments de gabarits supérieurs* »³, en revanche, l'impact réel de ces dispositions normatives et critères d'aménagement contraignants sur l'intention sous-jacente n'est pas évidente.

Les normes adoptées ou en voie d'être adoptées variaient à chaque foi. À titre d'exemple :

- PPU Iles-des-Sœurs, Arrondissement Verdun⁴ :
 - À partir de 30 m;

³ PPU de l'écoquartier Lachine-Est, section 4 – Les interventions détaillées, page 66

⁴ PPU Partie Nord de l'Île-Des-Sœurs, novembre 2020, section 6 – Mise en œuvre, page 122

- Distances à favoriser entre le mur de la partie haute du bâtiment de grande hauteur et le mur d'une partie haute d'un autre bâtiment de grande hauteur : 80 m;
- Superficie de plancher maximale : 900 m².
- Règlement d'urbanisme découlant du PPU des Faubourgs, Arrondissement Ville-Marie⁵ :
 - Pour la portion du bâtiment située au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite (surhauteur);
 - Distances à favoriser : aucune ;
 - Superficie de plancher maximale : 750 m².
- Projet de PPU Lachine Est, Arrondissement Lachine⁶ :
 - À partir de 30 m;
 - Distances à favoriser entre les murs de la partie haute de deux bâtiments adjacents : 40 m;
 - Superficie de plancher maximale : 800 m².

En raison des variations entre chacun de ces documents, ces dimensions apparaissent subjectives. De ce constat, des critères intégrés au règlement sur les PIIA abordant l'impact d'ombre sur le domaine public et bioclimatique des bâtiments de gabarits supérieurs seraient adéquats, et ce, sans l'utilisation de nombres prédéterminés. L'ajout de superficie ou de distance a pour effet de teinter l'application et l'analyse d'un critère. Le retrait de la norme favorisera une analyse basée sur l'impact réel du projet proposé et non sur le respect ou non de la superficie maximale autorisée par plancher. L'outil réglementaire discrétionnaire qu'est le règlement sur les PIIA offre l'opportunité aux municipalités et arrondissements d'évaluer au cas par cas les projets. Il assure un respect des objectifs de développement identifiés tout en offrant une flexibilité aux professionnels, et ainsi, favoriser l'innovation et la créativité architecturale. L'imposition de normes peut avoir l'effet pervers de perpétuer la construction de bâtiments identiques ou très similaires d'un projet à l'autre créant ainsi des quartiers monotones avec très peu de diversité architecturale.

Au-delà de l'impact architectural, visuel et bioclimatique, la limitation des superficies a un impact direct sur la configuration possible des étages et des logements. La diminution des superficies de plancher a un impact direct sur la rentabilité de l'étage et l'économie d'échelle qui peut être obtenue pour la construction de cet étage. De par le fait même, cette perte d'économie d'échelle se transposera dans le prix de vente de l'unité.

En plus de l'impact financier, le contrôle des superficies de plancher et de leur forme a un impact direct sur la configuration possible des logements et de leur aire d'agrément privée ou commune. L'opportunité de bâtir des logements plus spacieux et pouvant répondre au besoin de plus grands ménages s'en voit diminuée.

Recommandations :

- ***Retirer les limitations de superficie de plancher maximale et de distance pour les bâtiments de plus de 30 m;***
- ***Utiliser le règlement sur les PIIA sans chiffre afin d'assurer le respect des intentions énoncées, soit : « minimiser l'impact d'ombre sur le domaine public et bioclimatique des bâtiments de gabarits supérieurs ».***

⁵ Art. 34.2, règlement d'urbanisme no 01-280, codification administrative daté du 27 octobre 2021

⁶ PPU de l'écoquartier Lachine-Est, section 4 – Les interventions détaillées, page 66

Mutualisation des équipements de gestions des eaux

Lors des ateliers de concertation qui se sont tenus en 2020, il a été évoqué la production par la Ville de Montréal d'une étude complète sur la stratégie de gestion des eaux pluviales dans le futur écoquartier et la tenue d'une rencontre spécifique pour en partager les conclusions. Cette étude serait très utile pour concevoir le lotissement, la trame de rue et le positionnement du cadre bâti.

De plus, il serait très utile de partager avec toutes les parties prenantes du projet les enjeux de conception (localisation, dimensionnement) et l'ensemble des modalités de mise en œuvre de la gestion mutualisée des eaux de pluie dans les parcs (prévues à l'article 130 du règlement sur les branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout publics et sur la gestion des eaux pluviales 20-030).

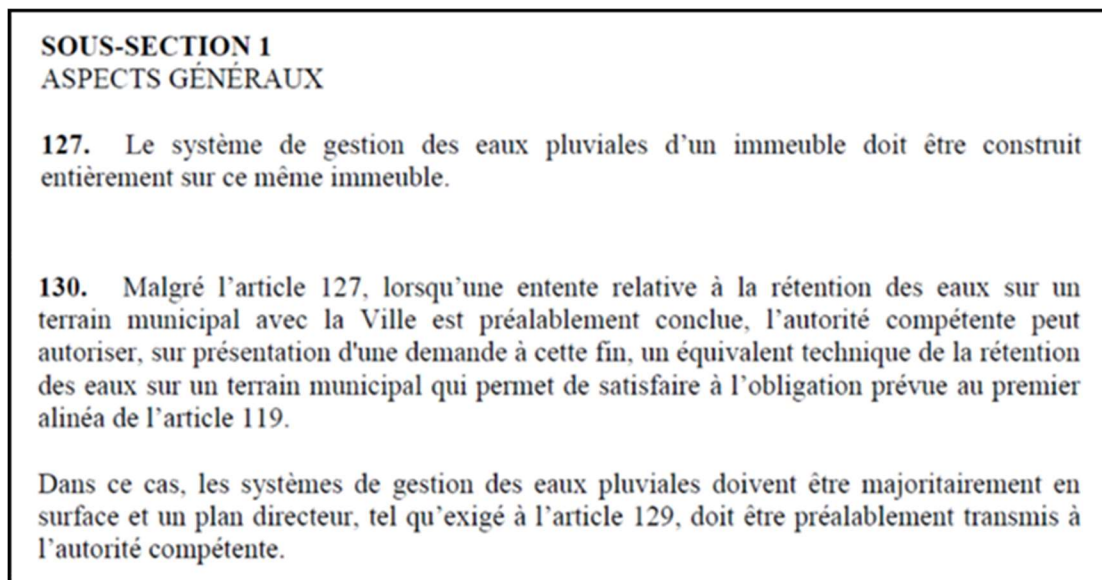


Figure 14 - Extraits règlement sur les branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout publics et sur la gestion des eaux pluviales

Recommandation :

- **Le partage des études existantes et l'organisation d'une rencontre de travail sur cette thématique avec l'ensemble des parties prenantes sont autant primordiaux qu'urgents pour confirmer les premières intentions de spatialisation des redéveloppements des propriétés.**

5. CADRE RÉGLEMENTAIRE ANNONCÉ

En prévision de la modification du Plan d'urbanisme et de l'exercice de concordance réglementaire, la section 5 - *La mise en œuvre* prévoit les dispositions devant être intégrées à ce document de planification et à la réglementation d'arrondissement afin d'assurer la prise en compte de la vision de développement établie par le PPU de l'écoquartier Lachine-Est. La présente section du mémoire fait état des constats, problématiques et inquiétudes que certains de ces choix portent sur la réalisation du projet de développement cohérent et réaliste.

Fragmentation du territoire

Tout d'abord, le PPU prévoit un découpage fin du territoire visé dans le but d'encadrer le redéveloppement des différentes propriétés. De par ce découpage, une même propriété sera visée par plus d'un seuil de densité, de hauteur et plus d'un ensemble d'usages permis. Ce découpage a pour objectif d'assurer une répartition des densités, hauteurs et usages sur le territoire de manière adéquate et représentative de la vision de développement souhaitée. Toutefois, ce découpage semble avoir été fait de manière arbitraire à de nombreux endroits. Plus particulièrement, certaines limites de zones imposées par le découpage prévu ne tiennent compte ni des composantes actuelles du site ni du plan d'ensemble proposé par le PPU, tel qu'illustré par les images suivantes. À titre d'exemple voici, quelques extraits illustrant ces incohérences.

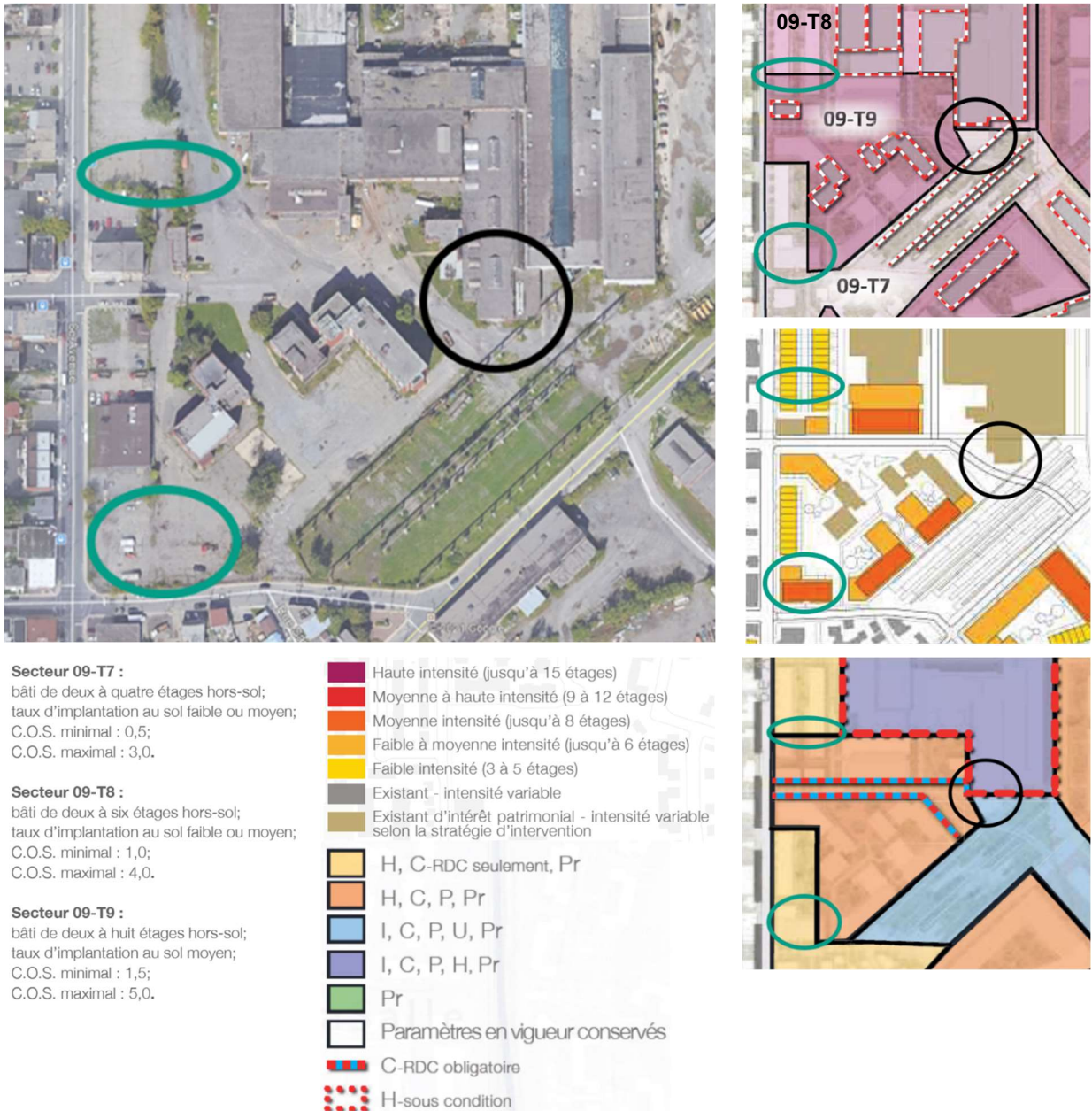


Figure 15 - de droits à gauche : extrait de Google Earth, extraits du projet de PPU, septembre 2021

Certains des bâtiments présentés au plan d'ensemble du PPU illustrant la vision de développement souhaitée et représentant un seul bâtiment ou des bâtiments avec une trame urbaine, un usage et une densité identique, sont localisés dans des zones distinctes pour les fins du découpage des zones qui sera inscrit au Plan d'urbanisme.

En plus du constat précédent, certaines de ces futures zones au plan d'urbanisme diviseront les bâtiments existants dans deux zones distinctes avec des usages, des hauteurs maximales et des densités maximales différentes.

Au-delà de l'intention souhaitée par ce découpage et les répartitions des dispositions que les zones représentent, une attention particulière à ce type de découpage urbain doit être observée lors de la création d'une multitude de petites zones au sein d'une même propriété. En raison de la notion de concordance à respecter entre la réglementation municipale et les documents de planification, l'imposition d'un découpage précis diminue la flexibilité des règlements d'urbanisme face à un projet conforme aux intentions et objectifs du PPU, mais potentiellement non compatible à ces limites. Dans ce contexte, une modification du PPU et du PU pourrait être requise afin de permettre un projet en plus des autres procédures d'approbations requises. Tel que mentionné précédemment et illustré par les extraits de la figure 15, des problématiques de ce type sont déjà observables avec le plan d'ensemble proposé par le PPU par rapport au découpage de zones imposé à par la section 5 – *La mise en œuvre*.

En plus, ce phénomène alourdira grandement les procédures administratives tout en augmentant le temps de réalisation et le risque de refus d'un projet compatible avec le PPU. Ce type de délais et d'incertitudes auront un impact direct sur le coût de développement des projets et participera à freiner la réalisation de projets innovateurs, et ce, sans compter la surcharge de travail imposée aux fonctionnaires de l'arrondissement.

Recommandation :

- **Éviter et retirer la multiplication des zones au sein d'une même propriété.**

L'habitation sous condition pour les ensembles bâtis de la Dominion Bridge Ouest

Dans le cadre de la répartition des usages prévus à l'échelle du PPU, une distinction particulière en matière résidentielle a été intégrée et affecte certaines portions de deux des ensembles comportant un potentiel d'intérêt patrimonial, dont la Dominion Bridge Ouest propriété d'Éco Lachine Inc. Le centre du terrain de la propriété a été visé par la note particulière « *H-sous conditions* » ce qui signifie que :

« l'usage habitation ne doit pas être autorisé de plein droit dans la réglementation d'urbanisme. »⁷

Tel que mentionné précédemment, un exercice de planification détaillé est en cours depuis plusieurs années concernant le territoire visé par le PPU de l'écoquartier Lachine-Est. Une volonté de favoriser la mixité d'usages a été mentionnée à de nombreuses reprises, et ce, dans le but d'assurer une occupation et un dynamisme du lieu à divers moments de la journée. Le retrait de la fonction habitation de plein droit limite cette mixité d'occupations sur de grandes superficies et à des endroits stratégiques dans l'écoquartier. Dans le cas de la Dominion Bridge Ouest, plus particulièrement, ceci représente un tiers de la propriété, soit ± 38 000 m² en plein cœur du site, où aucune habitation ne pourra être intégrée de plein droit. De par son positionnement, l'imposition de cette contrainte d'usages risque de créer un vide et l'absence d'habitations en plein centre de l'écoquartier.

Une volonté de conserver des activités économiques au sein de l'ensemble de la Dominion Bridge Ouest est mentionnée en réponse à cette limitation. Toutefois, la vocation habitation n'est pas incompatible avec cette intention. En permettant de la latitude au développeur et en autorisant de l'habitation de plein droit, la mise sur pied de projets innovateurs incluant des activités économiques et résidentielles au sein du même bâtiment pourraient voir le jour en favorisant non seulement la mixité générale de l'écoquartier, mais aussi une mixité verticale bénéfique à la pérennisation des installations et à leur résilience aux aléas des marchés économiques, tel qu'observé dans le cas de la location de bureaux suite à la

⁷ PPU de l'écoquartier Lachine-Est, section 5 – La mise en œuvre, page 108

pandémie de la COVID. De plus, l'intégration d'habitations dans le même secteur que les secteurs d'emplois est favorable à la diminution de la dépendance à la voiture en offrant la possibilité de disposer d'un lieu de résidence à proximité immédiate de son lieu de travail. En plus de poser des questions importantes sur le potentiel de mixité réelle de l'écoquartier, cette condition particulière redessine une portion du territoire où l'intégration de l'usage résidentiel avait été convenue au plan d'ensemble illustrant le consensus obtenu suite aux ateliers de concertation de 2020. Cette contradiction dans la répartition des usages est illustrée ci-bas :

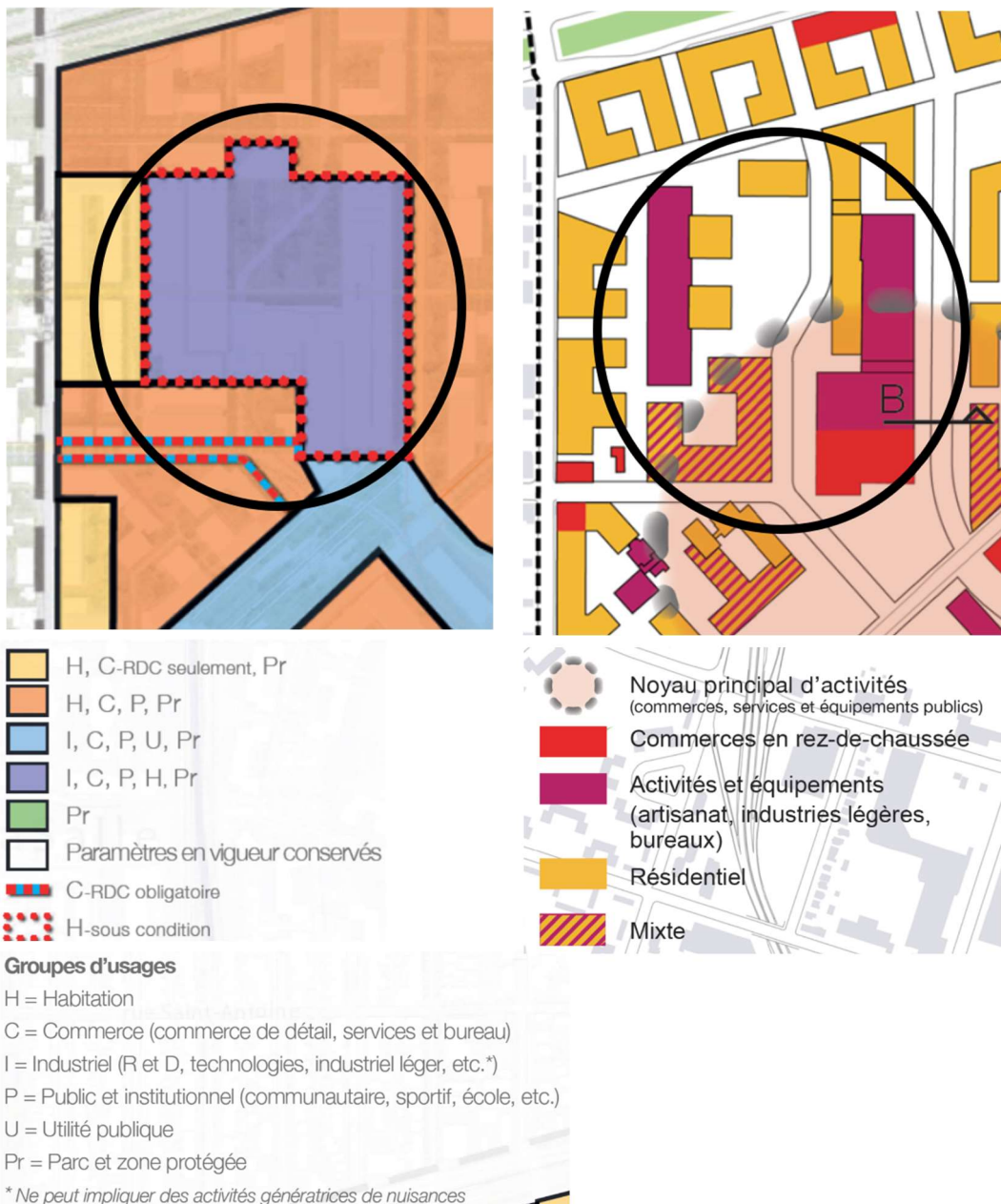


Figure 16 - De droite à gauche : extraits du plan d'ensemble, février 2021 et du projet de PPU, septembre 2021

Malgré l'absence de la vocation habitation de plein droit, il a été noté que le PPU prévoit un mécanisme pour le permettre, à savoir :

« Si une composante résidentielle est souhaitée, la justification permettant l'autorisation de l'usage habitation devra être démontrée dans le cadre de l'application d'un outil discrétionnaire d'urbanisme intégrant des modalités et des critères qui permettront de démontrer l'effort d'intégration des composantes patrimoniales en place dans le projet immobilier. À cet égard, le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) de l'arrondissement doit inclure les dispositions suivantes :

- *Des critères favorisant la mise en valeur des composantes patrimoniales;*
- *Des critères assurant le respect de la vision et des interventions préconisées dans le PPU. »⁸*

L'obligation de recourir au processus du PPCMOI afin de permettre l'usage résidentiel ajoute des étapes supplémentaires non requises et amplifiant le niveau d'incertitude de la concrétisation d'un projet. L'encadrement des projets de développement et de reconversion des bâtiments existants peut faire l'objet d'une évaluation formelle permettant d'assurer le respect de la vision portée par le PPU, et ce, grâce à divers outils réglementaires autres que le PPCMOI. Les deux dispositions devant être incluses au règlement de PPCMOI afin de traiter de ces situations sont des critères s'intégrant aisément aux règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (« PIIA ») et de démolition. L'usage de ces deux règlements permettrait un contrôle similaire au PPCMOI, et ce, sans alourdir la procédure administrative ou de mettre en péril la réalisation concrète de la vision de développement porté par le PPU. À l'image de certaines problématiques vécues dans le secteur du PPU Griffintown lors de demande de PPCMOI ou modification réglementaire respectant le PPU, la mise en œuvre de la vision de développement adopté et souhaité par l'arrondissement est compromise par l'opposition d'une petite portion de citoyen (phénomène NIMBY), et ce, malgré le consensus obtenu lors de l'adoption du PPU. L'usage d'un PPCMOI est démesuré dans le contexte où un consensus a déjà été obtenu en amont de la réalisation de ce PPU, plus spécifiquement concernant l'intégration d'habitations à ces endroits, et que l'habitation va de pair avec l'intention de bâtir un écoquartier.

De plus, dans le contexte montréalais actuel où une pénurie de logements abordables est observée, il est contreproductif d'imposer des contraintes d'intégration de la vocation résidentielle à même un PPU visant la concrétisation d'un redéveloppement de type écoquartier mixte et à ramener la population au cœur de ce secteur. L'autorisation de la fonction habitation dans le cadre de PPU à vocation mixte devrait être permise de plein droit afin de contribuer à la mise en place d'un bassin de logements répondant aux besoins sur le territoire de Montréal. Les superficies importantes de terrains visées par cette limitation sont des contraintes supplémentaires à l'augmentation de l'offre de logements sur l'île de Montréal sans compter le temps supplémentaire requis pour l'approbation des projets qui a un impact direct sur le coût de développement d'un développeur.

Recommandation :

- ***Permettre de plein droit l'usage habitation dans l'écoquartier et plus particulièrement au cœur de la Dominion Bridge Ouest;***
- ***Assurer le respect des critères favorisant la mise en valeur des composantes patrimoniales et assurant le respect de la vision et des interventions préconisées dans***

⁸ PPU de l'écoquartier Lachine-Est, section 5 – La mise en œuvre, page 108

le PPU à l'aide des règlements sur les PIIA et la démolition, et non par le biais de la procédure de PPCMOI.

Espaces verts et parcs

Le PPU de l'écoquartier Lachine-Est prévoit 22 % du secteur en espaces verts et en parcs. Les spécifications concernant la distinction des espaces privatifs vs publics prises en considération dans ce 22 % ne sont pas clairement identifiées. Ce pourcentage soulève diverses questions considérant qu'à l'exception de la propriété de Parc Canada et le terrain dont la Ville a fait valoir son droit de préemption, les propriétés composant le territoire visé par le PPU sont toutes privées. De par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (« LAU »), une ville ou municipalité peut exiger une contribution en terrain pour des fins de parcs par le biais d'une réglementation spécifique à la hauteur de 10 % uniquement, sauf dans le cas d'un secteur central spécifiquement délimité au règlement⁹. Dans le cas de la Ville de Montréal, il s'agit du règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal No 17-055 qui s'applique en cette matière. Le secteur à l'étude n'est pas identifié à titre de secteur central. Par conséquent, seulement 10 % des propriétés pourraient être cédés à la Ville dans le cas de subdivision des lots existants. Une interrogation raisonnable concernant le mécanisme prévu par la Ville et l'arrondissement lui permettant d'atteindre le 12 % supplémentaire est donc soulevée.

Dans le cas de la propriété d'Éco Lachine Inc., les espaces identifiés à titre de parcs et places publiques représentent environ 20 % de la propriété selon l'identification effectuée aux plans de la trame verte et bleue de la répartition potentielle des activités proposées au plan d'ensemble¹⁰.

⁹ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, chapitre IV Les règlements d'urbanisme d'une municipalité, section II.1 Les dispositions des règlements de zonage et de lotissement sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels, art. 117.1 à 117.16.1

¹⁰ PPU de l'écoquartier Lachine-Est, section 3 – La vision d'aménagement, pages 44 et 50

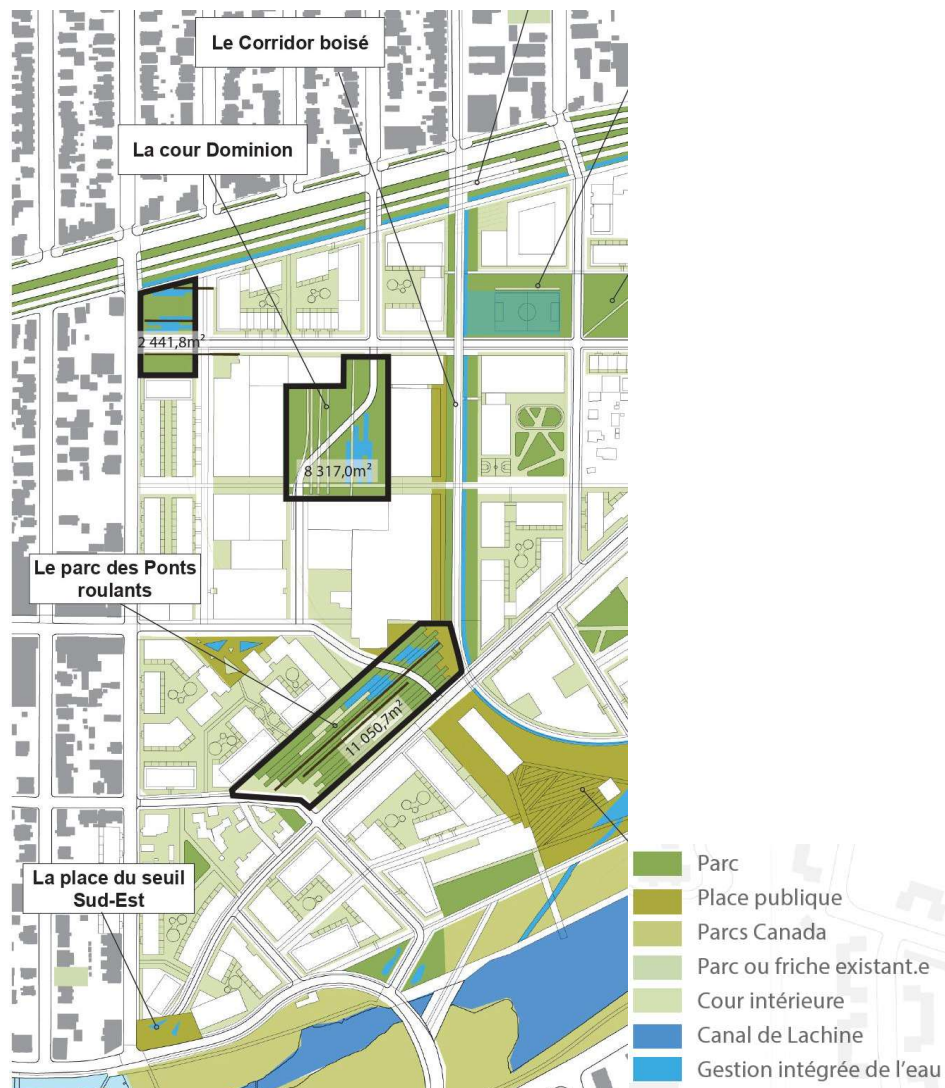


Figure 17 - Extraits du projet de PPU, septembre 2021, annotation et calcul des superficies Fahey et associés

Recommandations :

- Clarifier les intentions portées par le PPU en matière de la gestion des espaces privés vs publics dans le pourcentage d'espaces verts et de parcs identifié;
- Préciser les mécanismes envisagés par la Ville et l'arrondissement afin d'atteindre le 12 % supplémentaire d'espaces verts et ainsi permettre aux propriétaires de comprendre les intentions portées par cette volonté.

Mécanisme de concordance

Suivant l'adoption finale du PPU de l'écoquartier Lachine-Est, un exercice de concordance réglementaire sera requis. Considérant le travail colossal effectué par l'équipe conjointe de la Ville et de l'arrondissement, ainsi que le travail de concertation entre les divers acteurs du milieu en amont de

l'élaboration du PPU, l'exercice de concordance de la réglementation locale devrait reprendre les balises de développement identifiées. Une diminution de ces paramètres aux règlements d'arrondissement risque d'avoir un impact négatif sur la concrétisation réelle du projet d'écoquartier. Le mécanisme de « *down zoning* » que laisse sous-entendre des spécifications telles que l'extrait ci-dessous dans le PPU est improductif et mine le travail effectué par les différents acteurs tout au long du processus de concertation.

« La réglementation d'urbanisme doit prescrire une hauteur maximale des constructions égale à celle qui est indiquée, selon le secteur concerné, sur la carte de densité de construction projetée présentée dans la sous-section 5.1. Toutefois, la réglementation d'urbanisme peut prescrire, pour les nouveaux secteurs 09-T12, une hauteur maximale de moins de 15 étages. »¹¹ [Notre soulignement]

Dans le contexte actuel où la collaboration des divers acteurs du milieu a été sollicitée en amont et que le PPU dit s'appuyer sur les divers consensus établis lors des ateliers de concertation, il serait injustifié d'adopter un règlement de concordance diminuant le potentiel des propriétés.

Recommandation :

- **Assurer l'adoption d'un règlement de concordance offrant un potentiel développement équivalent au maximum prévu au PPU.**

¹¹ PPU de l'écoquartier Lachine-Est, section 5 – La mise en œuvre, page 106

6. PARTICIPATION ET AIDES MUNICIPALES

Accompagnement à la prise en compte des contraintes du site

Contamination

Le plan d'ensemble proposé tient compte des enjeux techniques et financiers actuellement connus (état de contamination du site, état structurel des bâtiments existants, intérêt patrimonial en fonction des recherches historiques réalisées).

De nombreux sondages attestent d'un niveau de contamination assez important sur l'entièreté du site, tant dans les bâtiments que dans les espaces extérieurs.

Les programmes de subvention de la contamination existants sont-ils adaptés au contexte de ce projet de redéveloppement urbain? Sont-ils suffisants pour répondre à l'ensemble des projets de développement immobilier en cours ou en émergence sur l'île de Montréal? Des programmes de subventions spécialement dédiés à la reconversion du secteur de Lachine Est sont-ils prévus?

Patrimoine et état structurel

Les études réalisées identifient seulement certains édifices existants comme potentiellement intéressants et soulignent un état très détérioré de bon nombre de ces derniers comme en attestent les études de structure. Leur conservation pose la question de leur décontamination (souvent la dalle de ces bâtiments, qui est structurelle, est largement contaminée).

Quels sont les dispositifs envisagés par la Ville de Montréal et/ou la province pour accompagner la reconfiguration de grands morceaux de ville anciennement industriels, ayant largement bénéficié au dynamisme économique et au rayonnement du Québec pendant des décennies? (responsabilité collective?)

Accompagnement dans la mise en place de projets innovants/particuliers

La Ville de Montréal souhaite le développement d'un projet d'écoquartier tant innovant qu'exemplaire, qui traduit de la meilleure façon possible ses ambitions notamment en matière de transition écologique (Plan Montréal 2030, le Plan Climat 2020-2030 et le projet de ville), de diversité de logements (Règlement pour une métropole mixte), d'alimentation énergétique ou de gestion de l'eau ou des déchets.

Des projets-pilotes sont-ils prévus dans le projet d'écoquartier? Une charte montréalaise des écoquartiers était évoquée lors des ateliers de concertation de 2020, est-elle toujours d'actualité? Des mesures particulières sont-elles envisagées par la Ville de Montréal et l'arrondissement de Lachine pour inciter à l'innovation?

CONCLUSION

En conclusion, le PPU de l'écoquartier Lachine Est offre l'opportunité de bâtir un milieu de vie complet, dynamique, à l'échelle humaine et résilient face à l'avenir de la ville de demain. Afin d'assurer que la vision portée se concrétise réellement des modifications au projet de PPU devrait être apporté. À cette fin, le tableau ci-dessous regroupe l'ensemble des recommandations présentées précédemment.

Thématique	#	Recommandations
Densité et hauteur	1	Accorder une densité plus forte pour compenser les surcoûts d'aménagement d'un site particulièrement contaminé, sur lequel le roc est très peu profond et qui supporte des vestiges industriels possiblement à conserver en partie.
	2	Privilégier la densité et la hauteur le long de l'avenue Victoria car l'emprise de la chaussée est immense et les ombres portées ne viendraient pas amoindrir l'apport en lumière naturelle d'édifices existants.
	3	Positionner une tour de 25 étages en cœur de site dans le prolongement de l'axe de la rue Notre-Dame.
	4	Assurer que les hauteurs maximales permises au PPU sont celles autorisées au règlement de zonage de l'arrondissement.
	5	Permettre une densité répondant aux besoins présents et futurs en matière de disponibilité d'espaces résidentiels, d'emplois et de commerces.
	6	Exclure la superficie des stationnements étagés hors-sol du calcul de densité.
	7	Garantir l'implantation d'un axe de transport en commun lourd et structurant répondant aux besoins de l'écoquartier sur un horizon à long terme.
	8	Assurer que les densités, les hauteurs et le type d'activités permis permettront de répondre et confirmer le besoin d'un axe de transport en commun structurant.
	9	Augmenter les hauteurs maximales autorisées afin de rendre possibles l'atteinte de la densité autorisée et le dégagement du 22 % d'espaces verts.
	10	Autoriser une hauteur maximale de 20 étages le long de la rue Victoria, de 15 étages sur la portion centrale et ouest de la propriété, ainsi qu'un point de repère dans l'axe de la rue Notre Dame de 25 étages (Voir figure 11).
	11	Modifier le taux d'implantation maximal afin de permettre un maximum de 85% le long de la rue Victoria, ainsi que sur la portion ouest de la propriété (Voir figure 13).
	12	Assurer l'évaluation de l'intégration des projets au milieu d'insertion par l'emploi du règlement sur les PIIA et non par l'imposition de normes fixes.
Mixité des usages et fonctions	13	Permettre l'usage résidentiel à proximité du pôle civique et de la future école.
	14	Autoriser l'usage résidentiel sans condition sur la totalité de la Dominion Bridge Ouest.
	15	Permettre de plein droit l'usage habitation dans l'écoquartier et plus particulièrement au cœur de la Dominion Bridge Ouest.

Thématique	#	Recommandations
Patrimoine	16	Diminuer le nombre de composante et bâtiment patrimonial d'intérêt identifié afin de refléter le consensus obtenu lors des ateliers de concertations.
	17	Ajouter de manier marqué une réserve concernant l'identification des composantes et bâtiments patrimoniaux d'intérêt n'ayant pas fait l'objet d'un énoncé patrimonial formel dans le PPU et sur toutes les cartes illustrant ces éléments. Ex. : L'identification « Bâtiment patrimonial d'intérêt » et « Composantes construites d'intérêt » est à titre indicatif seulement et effectué sous réserve de l'élaboration d'un énoncé patrimonial formel, ainsi que des études structurelles et de contamination.
Espaces verts et parcs	18	Clarifier les intentions portées par le PPU en matière de la gestion des espaces privés vs publics dans le pourcentage d'espaces verts et de parcs identifié.
	19	Préciser les mécanismes envisagés par la Ville et l'arrondissement afin d'atteindre le 12 % supplémentaire d'espaces verts et ainsi permettre aux propriétaires de comprendre les intentions portées par cette volonté.
Gestion des eaux	20	Partager les conclusions d'une étude spécifique sur la gestion de l'eau à réaliser par la Ville de Montréal.
	21	Confirmer les modalités de mutualisation des bassins de rétention (répartition entre les eaux publiques et privées, etc).
	22	Partager les conclusions des études existantes et organiser des rencontres de travail sur cette thématique avec l'ensemble des parties prenantes pour confirmer les premières intentions de spatialisation des redéveloppements des propriétés.
Reconversion d'un site industriel	23	Assurer un potentiel de développement permettant de couvrir les investissements de décontamination et de mise à niveau requis.
	24	Mettre en place des mécanismes complémentaires au règlement sur les usages conditionnels permettant l'organisation d'événements éphémères.
Viabilité de la construction sur les bâtiments existants	25	Augmenter les hauteurs maximales autorisées au-dessus des bâtiments existants (Voir figure 12).
	26	Assurer l'évaluation de l'intégration des projets aux bâtiments existants d'intérêt patrimonial par l'emploi du règlement sur les PIIA et non par l'imposition de norme fixe.
Limitation de la superficie de plancher des tours	27	Retirer les limitations de superficie de plancher maximale et de distance pour les bâtiments de plus de 30 m.
	28	Utiliser le règlement sur les PIIA sans chiffre afin d'assurer le respect des intentions énoncées, soit : « minimiser l'impact d'ombre sur le domaine public et bioclimatique des bâtiments de gabarits supérieurs ».
Cadre réglementaire	29	Éviter et retirer la multiplication des zones au sein d'une même propriété.
	30	Permettre un nombre de cases maximal correspondant à : 1 case / logement devrait être permis lorsque situé à moins de 500m d'une station de métro, de tramway ou de train ; 1.5 case / logement devrait être permis lorsque situé à 500m et plus d'une station de métro, de tramway ou de train.

Thématique	#	Recommandations
	31	Assurer le respect des critères favorisant la mise en valeur des composantes patrimoniales et assurant le respect de la vision et des interventions préconisées dans le PPU à l'aide des règlements sur les PIIA et la démolition, et non par le biais de la procédure de PPCMOI.
Composition urbaine	32	Maximiser l'utilisation du sol en périphérie du pôle civique et de la future école afin de créer un milieu de vie complet et dynamique à ces abords.
	33	Porter une attention particulière au traitement du vis-à-vis de la future école.
Mécanisme de concordance	34	Assurer l'adoption d'un règlement de concordance offrant un potentiel développement équivalent au maximum prévu au PPU.
Participations et aides municipales	35	Confirmer la possibilité de bénéficier d'aides spécifiques (décontamination et reconversion du patrimoine potentiellement valorisable notamment).
	36	Confirmer les dispositifs incitatifs pour encourager l'innovation dans la conception et la réalisation du projet.