

IDENTIFICATION

Dossier # :1218416001

Unité administrative responsable :	Service de l'urbanisme et de la mobilité , Direction de l'urbanisme , Aménagement et design urbain
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Adopter un règlement visant à modifier le Plan d'urbanisme (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'écoquartier Lachine-Est / Mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour assurer la tenue de la consultation publique portant sur le projet de règlement du PPU

CONTENU

CONTEXTE

Le secteur Lachine-Est fait partie du secteur de planification stratégique Turcot-Lachine-Est désigné par le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal et constitue une priorité de l'administration municipale en matière de planification urbaine. Il correspond à un secteur industriel en déclin d'environ 60 hectares, situé en bordure du canal de Lachine et à proximité du Vieux-Lachine, à requalifier à des fins d'activités diversifiées.

En 2015, le Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM) a eu le mandat de mener diverses études afin d'établir la faisabilité technique et financière pour la requalification de ce secteur. À la suite de ces études, le passage de la planification du secteur en phase de démarrage a été autorisé par le Comité de coordination des projets et programmes d'envergure (CCPE) et le Comité corporatif de gestion des projets et programmes d'envergure (CCGPE) de la Ville de Montréal (juin 2018). Ce passage s'est traduit par la production, en collaboration avec l'arrondissement de Lachine, d'un document sur la vision et les principes d'aménagement et de développement devant guider l'un des premiers écoquartiers montréalais. Ce document a fait l'objet, au premier trimestre de 2019, d'une consultation publique par l'OCPM. Le rapport de cette consultation a été rendu public le 7 août 2019.

En mars 2020, en réponse à l'une des recommandations du rapport de l'OCPM, un bureau de projet partagé a été mis sur pied avec le mandat de poursuivre la démarche de planification en concertation avec la société civile et l'ensemble des parties prenantes. Cette démarche a mené à la production d'un plan d'ensemble qui a été rendu public au mois de février 2021. Ce plan a été présenté au comité mixte de la Ville (formé de représentants du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger) pour avis préliminaire le 12 mars 2021.

Le plan d'ensemble a par la suite fait l'objet d'analyses et de validations techniques internes avec l'implication des divers services municipaux concernés. Des mécanismes pour assurer sa mise en valeur et sa mise en œuvre ont également été précisés à cette étape et un projet de Programme particulier d'urbanisme de l'écoquartier Lachine-Est a été complété sur la base du plan d'ensemble ajusté pour tenir compte de l'avis préliminaire du comité mixte

et du résultat des analyses.

Le projet de PPU a été présenté au comité mixte pour avis final le 25 juin 2021.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CE21 1062 - 9 juin 2021 - Exercer le droit de préemption pour acquérir de TFC Tubebenders and Fabricator of Canada inc., à des fins d'équipement collectif, un terrain vacant d'une superficie de 22 897,4 mètres carrés, situé à l'intersection sud-est de la rue William-MacDonald et de la 1^{re} Avenue, dans l'arrondissement de Lachine, pour le prix de 7 000 000 \$ plus les taxes applicables. (Sommaire décisionnel 1216037005)

- Mars 2021 - Point de passage DAP B au CCPE : Passage en phase planification et choix d'une option préférentielle
- CE18 1611 - 3 octobre 2018 - Mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour assurer la tenue d'une consultation publique portant sur la vision et les principes de développement urbain et d'aménagement du secteur Lachine-Est. (Sommaire décisionnel 1183794001)
- Juin 2018 - Point de passage DAP A au CCPE

DESCRIPTION

Le territoire visé par le projet de PPU est compris entre le canal de Lachine et la rue Victoria et s'étend de la 6^e Avenue aux voies du Canadien Pacifique (voies de la ligne de train de banlieue reliant Candiac au centre-ville) dans l'arrondissement de Lachine. Il couvre une soixantaine d'hectares.

Le site a été occupé durant plus d'un siècle par quatre grands complexes industriels, dont celui de la Dominion Bridge qui est à l'origine de structures et ouvrages d'art remarquables. La plupart de ces complexes ont mis progressivement un terme à leurs activités depuis les années 1990, mais plusieurs des bâtiments et des infrastructures (antennes ferroviaires et ponts roulants) qui participaient à leur chaîne opératoire sont toujours en place et font partie du patrimoine industriel du secteur. Ils sont cependant pour la plupart à l'abandon.

La gouvernance

La coordination des activités menées dans le cadre de la planification concertée a été confiée à un bureau de projet partagé réunissant des représentants de la société civile, soit la table de développement social de Lachine (Concert'Action Lachine), du SUM et de l'arrondissement de Lachine. Le Bureau de projet partagé est piloté par un comité dont font partie les élues responsables, les directions du SUM et de l'arrondissement, Concert'Action Lachine ainsi que les principaux propriétaires de terrains du secteur et/ou des personnes les représentant.

La démarche de planification concertée

La démarche de planification concertée qui a suivi la constitution du Bureau de projet partagé s'est déroulée en deux temps :

- De mai à septembre 2020 s'est tenue une série d'ateliers thématiques organisée par la société civile avec pour but d'établir de grands objectifs à prendre en compte dans la planification. La coordination de ce processus a été assurée par Concert'Action Lachine;

- Les ateliers thématiques ont été suivis d'ateliers pour la conception d'un plan d'ensemble réunissant sensiblement les mêmes parties prenantes. Cette démarche a été menée par le Bureau de projet partagé d'octobre à décembre 2020.

La version définitive du plan d'ensemble, rendue publique en février 2021, a servi de base à l'élaboration du PPU.

Le PPU de l'écoquartier Lachine-Est

La vision d'aménagement et de développement soutenue par le PPU reprend les préoccupations et les objectifs qui ont émergé lors des ateliers et s'énonce ainsi :

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

Cette vision se décline en cinq grandes orientations couvrant autant de thématiques, soit :

- Préserver l'esprit du lieu;
- Offrir un environnement attrayant, vert, sain et résilient;
- Faire de l'écoquartier un quartier complet et inclusif;
- Assurer une présence significative de lieux d'emplois;
- Développer un réseau de mobilité collective efficient et sobre en carbone.

La section 4 du PPU (Les interventions détaillées) vient préciser les principes d'aménagement généraux applicables aux voies de mobilité, aux terrains, au patrimoine et à l'architecture des nouvelles constructions. Elle présente également des objectifs et des balises pour l'aménagement de « marqueurs structurants » (domaine public) et « d'aires d'ambiance » (domaine privé).

La section 5 du PPU concerne les mécanismes destinés à assurer sa mise en œuvre, soit :

- Les modifications au plan et à la réglementation d'urbanisme;
- Les investissements municipaux et leur phasage;
- Les ententes de développement;
- Les innovations techniques;
- Le plan d'action.

Les principaux faits saillants du PPU peuvent se résumer ainsi :

- L'intégration d'éléments patrimoniaux dans des aménagements publics et des mécanismes pour encadrer le traitement réservé au patrimoine sur les propriétés privées;
- La création d'un réseau vert et bleu ainsi que de parcs dont la superficie équivaut à 22 % de celle des terrains à développer;
- La mise à contribution d'infrastructures vertes pour la gestion des eaux de ruissellement et pour assurer la résilience de l'écoquartier lors de pluies

exceptionnelles;

- Une trame de mobilité fortement axée sur les déplacements actifs et l'accès aux réseaux de transports collectifs structurants;
- Une mixité d'usages avec, notamment, la préservation d'une zone d'emploi dans la portion nord-est de l'écoquartier;
- Une modulation des hauteurs et des densités de construction sensible au contexte d'insertion;
- La mise en place de conditions propices à une offre résidentielle diversifiée.

Règlement pour une métropole mixte

Le Plan d'urbanisme prévoit que des exigences additionnelles en matière de logement abordable s'appliqueront progressivement dans certains secteurs, en lien avec les nouvelles possibilités de densification résidentielle qu'il offrira.

Conformément à cette orientation et dans la continuité des balises formulées dans le dossier décisionnel 1207252001, une modification du Règlement pour une métropole mixte (20-041) sera recommandée au conseil municipal concurrentement à l'adoption du PPU (version définitive) dont il est question dans le présent dossier décisionnel. Cette modification visera l'ajout de zones de logement abordable sur les lots où le PPU a permis d'augmenter la superficie constructible résidentielle. Là où cette augmentation se situe dans un intervalle de 20 % à 40 %, les balises prévoient une zone de logement abordable 1 (exigence de 10 %); là où cette augmentation dépasse 40 %, les balises prévoient une zone de logement abordable 2 (exigence de 20 %); et enfin, là où cette augmentation découle d'un changement d'affectation qui autorise la composante résidentielle, les balises prévoient une zone de logement abordable 2 (exigence de 20 %).

La modification du Règlement pour une métropole mixte fera l'objet d'une décision distincte du conseil municipal.

JUSTIFICATION

Le PPU est le résultat d'un processus de planification concerté qui a été lancé avec la mise en place d'un bureau de projet partagé en mars 2020. Ce processus a mené à l'élaboration d'un plan d'ensemble qui a été partagé avec l'ensemble des parties prenantes, mais qui, depuis, a fait l'objet d'ajustements à la suite d'analyses et de validations internes et également pour tenir compte d'un avis préliminaire du comité mixte.

Le PPU vient préciser les intentions de la Ville à l'égard de cette portion du grand secteur de planification stratégique Turcot-Lachine-Est qui est une priorité de l'Administration en matière d'aménagement du territoire. La vision, les orientations et les objectifs du PPU, de même que la démarche ayant mené à son élaboration, sont en phase avec les orientations et les objectifs du Plan climat et du Projet de ville. Le PPU est également conforme au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD) ainsi qu'au Plan d'urbanisme et contribue directement à leur mise en œuvre.

Ainsi, le PPU soutient la création d'un écoquartier axé sur les mobilités douces et le transport collectif, avec une offre en parcs généreuse, intégrant des infrastructures vertes et un pôle civique (centre sportif et communautaire et école) ainsi qu'une diversité d'activités et d'habitats, résilient et conçu pour faire face aux impacts des changements climatiques. Il traduit également une approche sensible à l'égard du patrimoine et des activités, bâtiments et éléments paysagers présents dans le secteur ou à ses abords.

Le futur écoquartier est structuré par un réseau vert et bleu reliant de grands espaces publics et mettant en valeur son patrimoine archéologique, industriel et paysager, que ce soit en l'intégrant dans des aménagements (place des ponts roulants, place des Antennes,

canal des Sulpiciens), en le rendant accessible (prolongement de la rue Notre-Dame, aménagements aux abords du canal de Lachine) ou en assurant sa visibilité (percées visuelles sur les éléments d'intérêt).

Le PPU intègre également des mécanismes d'encadrement du développement immobilier pour assurer sa contribution à la réalisation des mêmes objectifs, notamment en matière de patrimoine, de verdissement et de mobilité.

La consultation sur le projet de PPU, requise pour son intégration au Plan d'urbanisme, permettra de faire connaître la proposition aux parties prenantes et au grand public et éventuellement de la bonifier en vue de son adoption finale qui marquera le début de la transformation du secteur Lachine-Est en écoquartier.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

L'hypothèse budgétaire pour ce projet prévoit des investissements municipaux de 400 M\$, dont plus de 35 M\$ au PDI 2021-2030. À court et moyen terme, des travaux préparatoires permettront d'initier la mise en œuvre du projet, et le financement de ces travaux est inscrit au programme décennal d'investissement 2022-2031, lequel fera l'objet d'une mise à jour annuelle.

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle. Voir la grille d'analyse en pièce jointe.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Le PPU constitue la pièce maîtresse qui assurera un encadrement optimal pour la requalification urbaine du plus important secteur déstructuré de l'arrondissement de Lachine, et ce, en continuité avec les milieux de vie existants et dans le respect des caractéristiques significatives, notamment patrimoniales, du quartier. L'adoption d'un document de planification de type PPU est attendue depuis longtemps par toutes les parties prenantes impliquées dans le secteur puisque ce document constitue le contrat social entre la Ville et la société civile et l'ensemble des parties prenantes.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

Le présent dossier ne comporte aucun enjeu en lien avec la COVID-19.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Une stratégie de communication pour le dépôt du projet de PPU est en cours d'élaboration par le Service de l'expérience citoyenne et des communications, en collaboration avec le SUM et l'arrondissement de Lachine.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

22 septembre 2021 : CE - Mise à l'ordre du jour du CM - projet de règlement;

- 27 septembre 2021 : CM - Avis de motion et adoption du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme, mandat de consultation à l'OCPM;
- Automne 2021 / Hiver 2022 : Tenue des activités de l'OCPM et dépôt du rapport de consultation;
- Été 2022 : CM - Adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme;

- Automne 2022 : Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité du règlement au Schéma d'aménagement et de développement;
- Automne 2022 : Entrée en vigueur du règlement à l'expiration du délai pour faire une demande à la Commission municipale, si aucune demande n'a été reçue. Si une demande a été reçue, entrée en vigueur du règlement sur délivrance de l'attestation de conformité par la Commission municipale
- Fin 2022 : CA - Adoption des règlements d'urbanisme par concordance.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Daniel AUBÉ)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Francine FORTIN, Service de la gestion et de la planification immobilière
Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité
Michel SÉGUIN, Lachine
Clotilde TARDITI, Service de l'habitation
Sonia VIBERT, Service de l'urbanisme et de la mobilité
Hervé LOGÉ, Service de l'eau
Jean-François MORIN, Service de l'habitation
Valérie G GAGNON, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Valérie G GAGNON, 8 septembre 2021

RESPONSABLE DU DOSSIER

Maxime LEMIEUX
conseiller(ere) en aménagement

Tél : 514 872-6958
Télécop. :

ENDOSSÉ PAR

Karim CHAREF
Chef de division

Tél : 514 872-8109
Télécop. : 514 872-1598

Le : 2021-09-07

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE
DIRECTION**

Louis-Henri BOURQUE
Chef de division - Projets urbains
Tél : 514.872.5985
Approuvé le : 2021-09-10

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE
SERVICE**

Luc GAGNON
Directeur de service
Tél : 514 872-5216
Approuvé le : 2021-09-13