

## CONSULTATION PUBLIQUE PPU DE L'ÉCOQUARTIER LACHINE-EST

Questions de la commission – demande de réponses par écrit

*Par courriel*

Montréal, le 14 avril 2022

À l'attention de la Ville de Montréal  
Arrondissement de Lachine

### **Objet : Consultation publique PPU Lachine-Est – Questions de la commission**

La commission souhaite vous poser des questions supplémentaires relativement au projet de PPU soumis à la consultation. La présente lettre ainsi que vos réponses seront rendues publiques sur la page Web de la consultation.

Nous vous prions de bien vouloir nous faire parvenir vos réponses au plus tard le 29 avril, afin de permettre à la population d'en prendre connaissance avant la phase d'audition des opinions qui débutera le 5 mai 2022.

Vous trouverez l'ensemble des questions de la commission aux pages suivantes. À des fins de clarté et d'organisation de l'information, elles ont été rassemblées selon les grandes catégories suivantes :

- A. Environnement et notion d'écoquartier
- B. Gouvernance
- C. Logement
- D. Espaces publics et espaces verts
- E. Mobilité
- F. Forme urbaine
- G. Patrimoine
- H. Outil de PPU

Merci de votre précieuse collaboration,

Émilie-Jade Bigelow et Joseph Tchinda Kenfo  
Analystes

## A. ENVIRONNEMENT ET NOTION D'ÉCOQUARTIER

### CONTAMINATION DES SOLS

1. La commission a une série de questions concernant la décontamination des sols.
  - a. Quels sont les terrains à décontaminer?
  - b. Comment cette décontamination sera-t-elle effectuée (globalement ou à la pièce)?
  - c. Qui sera responsable de décontaminer les terrains du domaine public?
  - d. Quelles sont les stratégies de décontamination privilégiées (*in situ*, *ex situ*, la phytoremédiation, etc.)?
  - e. Combien de temps peut prendre la décontamination des sols? Pour le domaine public et pour le domaine privé?
  - f. Quelles sont les ententes pouvant être prises entre la Ville, l'arrondissement et les propriétaires pour effectuer la décontamination?

### INNOVATIONS

2. Le PPU et certains des documents complémentaires énoncent des innovations concernant, par exemple, une boucle énergétique, la géothermie et la gestion des matières résiduelles. Quels sont les leviers dont la Ville et l'arrondissement disposent ou prévoient utiliser pour les mettre en œuvre sur le territoire?
3. Le projet de PPU prévoit une mutualisation (public privé) de la gestion de l'eau. Comment cela fonctionnera-t-il? Y a-t-il des précédents sur lesquels se base cette proposition?

### CRÉER L'ÉCOQUARTIER

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

## B. GOUVERNANCE

### BUREAU DE PROJET PARTAGÉ

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

## C. LOGEMENT

### RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

6. Le sommaire décisionnel fait référence au règlement pour la métropole mixte (RMM).
  - a. Quelles seront les modifications recommandées au RMM?
  - b. Considérant l'adoption récente du RMM, pourquoi ces modifications sont-elles nécessaires?
  - c. S'appliqueront-elles seulement au territoire de ce PPU?
  - d. Quelles sont les implications de ces modifications? Quelles sont les implications pour l'écoquartier si ces modifications ne sont pas réalisées?

### TYPE DE LOGEMENT

7. Dans la proposition de 7400 logements, quelle serait la répartition des logements sociaux, abordables et familiaux?
8. Comment assurer la pérennité des logements abordables de l'écoquartier Lachine-Est?

## D. LES ESPACES PUBLICS ET LES ESPACES VERTS

### CONCEPTION DES ESPACES

9. Il est mentionné dans le PPU que la conception de l'espace public autour des ponts roulants suivra l'adoption du PPU.
  - a. Est-ce qu'un échéancier est en vue?
  - b. Qui serait impliqué dans cette démarche?
  - c. Est-ce le même principe pour les autres parcs prévus au PPU, par exemple le parc des Antennes?

### ACCÈS AUX BERGES

10. La commission a une série de questions concernant l'accès aux berges et sur la collaboration avec Parcs Canada.
  - a. Où se situe la ligne de propriétés de Parcs Canada par rapport au plan d'ensemble concerté? Est-ce que dans le plan d'ensemble proposé, le parc linéaire est plus large que ce qui existe actuellement?
  - b. Comment les gens accéderont-ils au parc linéaire du canal depuis le secteur Lachine-Est?
  - c. Quelles sont les ententes à conclure? pour réaliser les aménagements souhaités au bord du canal de Lachine? Quels seraient les impacts sur le projet d'écoquartier en cas de non-entente avec Parcs Canada en matière d'accès aux berges du canal de Lachine?

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

#### RÉPARTITION DES ESPACES VERTS

11. 22 % du territoire du PPU compterait pour des espaces publics et verts.
- Est-ce que les cours privées et les cours intérieures des ensembles résidentiels seront comptabilisées dans cet objectif?
  - Est-ce que les espaces résiduels des développements privés sont comptabilisés dans cet objectif?
  - Est-ce que la trame verte et bleue est comptabilisée dans cet objectif de 22 %?
12. L'objectif de 22 % d'espaces verts se base sur un calcul démographique. Comment peut-il évoluer? Qu'arrive-t-il si les développements surpassent les projections ou encore peinent à les atteindre? Est-ce que ce chiffre est fixé?

### E. MOBILITÉ

#### TRANSPORT COLLECTIF STRUCTURANT

13. La commission a une série de questions concernant le transport collectif prévu au PPU.
- Considérant que des études stratégiques sont en cours, quelles sont les implications pour l'écoquartier Lachine-Est d'une absence de pérennisation de la gare de train du canal et d'une absence de développement d'un mode de transport structurant, par exemple un tramway, dans l'axe de la rue Victoria?
  - Advenant l'absence d'un mode de transport structurant, quelles sont les alternatives prévues pour la desserte de l'écoquartier?
  - Quelles sont les mesures à mettre en place entre l'adoption du PPU, sa concordance réglementaire et l'installation pérenne de transports collectifs structurants?

#### CIRCULATION AUTOMOBILE

14. Considérant l'arrivée d'environ 15 000 nouveaux résidents dans le secteur de Lachine-Est :
- Comment entrevoyez-vous la circulation automobile dans les rues de l'écoquartier?
  - Comment entrevoyez-vous les accès périphériques et les connexions avec les quartiers voisins?
15. Comment et à quels endroits circuleront les camions de livraison, les camions lors de la construction et les véhicules des services d'urgence? Comment cet enjeu de mobilité est-il pris en compte dans ce projet de PPU?

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

## F. FORME URBAINE

### HAUTEURS

17. Concernant les hauteurs autorisées dans le projet de PPU :
- Comment arrivez-vous à la mesure de 15 étages maximum en bordure du canal de Lachine et sur l'axe de la rue Victoria?
  - Comment définissez-vous la notion d'échelle humaine?
  - En quoi les hauteurs proposées s'arriment-elles à la notion d'échelle humaine?
  - Comment la notion d'échelle humaine est-elle liée aux quatre niveaux d'intensité du plan d'ensemble (très haute, haute, moyenne et basse intensité)?
  - Comment définissez-vous la notion de viabilité utilisée dans le PPU et le plan d'ensemble pour justifier les hauteurs autorisées?
  - Qu'est-ce qu'un « élément signal » tel que mentionné dans le plan d'ensemble?

### VOLUMÉTRIE

18. Le PPU indique vouloir « favoriser la préservation des grandes volumétries existantes » (p. 63).
- Qu'entendez-vous par volumétrie?
  - Pourriez-vous donner un exemple concret dans l'objectif de préserver de grandes volumétries existantes?

### INTÉGRATION AVEC LES QUARTIERS VOISINS

19. Concernant les préoccupations d'intégration et d'harmonisation entre le futur écoquartier et les quartiers adjacents, quels sont les impacts négatifs prévisibles, par exemple relativement à l'embourgeoisement résidentiel et commercial ainsi qu'à la circulation automobile? Quelles sont les solutions envisagées?
20. De quelles façons le projet de PPU répond-il aux enjeux de désenclavement du secteur Lachine-Est?

### ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

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

## G. PATRIMOINE

### DOMINION BRIDGE

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

### ÉNONCÉS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

23. En 2014, le comité mixte recommandait la rédaction d'énoncés d'intérêt patrimonial en amont de la démarche de planification qu'est le PPU.
- Comment en êtes-vous arrivée à faire cette démarche plutôt en aval?
  - Pourquoi la responsabilité de faire un énoncé d'intérêt patrimonial est-elle reléguée aux propriétaires des immeubles concernés?
  - Quels sont les propriétaires ayant débuté ce processus?

## H. OUTIL DE PPU

### MISE EN ŒUVRE

24. On comprend qu'un PPU n'a pas tous les pouvoirs, par exemple d'imposer des normes sur la performance énergétique des bâtiments. Est-ce possible d'en lister quelques-uns pour nous aider à bien comprendre la portée d'un PPU, ce que ça permet de faire et ce que ça ne permet pas de faire?
25. Le projet de PPU utilise des expressions incitatives telles que « favoriser », « encourager » et « privilégier » :
- Quel sens donnent la Ville et l'arrondissement à ces expressions?
  - Quelles sont les limites des pouvoirs municipaux lorsqu'on utilise ces expressions?
  - Quels sont les leviers dont disposent la Ville et l'arrondissement pour mettre en œuvre ce PPU sur le domaine privé?

### PÉRIODE DE TRANSITION

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

## NOTIONS D'URBANISME À CLARIFIER

27. Afin de comprendre la représentation des COS autorisés dans le secteur Lachine-Est, est-il possible de présenter deux exemples de bâtiments de huit étages, l'un avec un COS de 3 et l'autre avec un COS de 5?
28. Lors de la séance d'information du 28 mars 2022, il a été mentionné que « le règlement de lotissement devra imposer des liens stratégiques qui sont identifiés dans le PPU et qui devront être réalisés dans les développements immobiliers ». Pouvez-vous expliquer en donnant un exemple concret?

## AIRES D'AMBIANCE

29. Le PPU divise ses interventions selon l'encadrement du domaine public et celui du domaine privé (aire d'ambiance).
  - a. Qu'entendez-vous par aire d'ambiance?
  - b. Jusqu'où une aire d'ambiance peut-elle encadrer les interventions du domaine privé?
  - c. Quels pouvoirs possède l'arrondissement pour imposer des balises d'aménagement en lien avec chacune des aires d'ambiance?

## AVIS DES COMITÉS

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

## PROJETS EN COURS

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