

Le 12 mai 2022

Office de consultation publique de Montréal

**Objet : Séances d'audition des mémoires pour le projet de PPU de l'Écoquartier
Lachine-Est - Droit de rectification**

Contexte

Au cours des séances d'audition des mémoires du 10 et du 11 mai 2022, certains aspects du projet de PPU qui ont été mentionnés dans les présentations semblent témoigner d'une compréhension erronée de leur portée effective et méritent d'être clarifiés. Ces aspects concernent la notion d'« usage industriel», la conservation des bâtiments patrimoniaux, et le nombre de logements prévus dans le secteur.

Les usages industriels

Dans le cadre de la première présentation de la soirée du 10 mai 2022 (Le Quartier Allis-Chalmers), des propos ont pu donner à penser que le projet de PPU aurait pour effet de permettre des activités industrielles incompatibles avec la création d'un milieu de vie. La présentation mentionne que le PPU prévoit des usages qui reviennent sur l'esprit du zonage établi en 2007 pour la zone M-347, lequel ne prévoyait pas d'usages industriels.

La notion d'« usages industriels » utilisée dans le projet de PPU ne réfère aucunement à des industries lourdes ou générant des nuisances importantes (entreposage, camionnage, bruit, etc.). Elle désigne des activités d'emploi distinctes des usages commerciaux et dont l'exercice est compatible avec le voisinage d'habitations (par exemple : industries légères, recherche et développement, ateliers d'artistes, etc.). La carte des groupes d'usages autorisés (p.109 du projet de PPU) indique d'ailleurs, pour le groupe d'usage « industriel », que ce groupe « ne peut impliquer des activités génératrices de nuisances ». On trouvera de nombreux exemples d'usages industriels dits « légers » et tout à fait compatibles avec le voisinage d'habitations à Montréal, tels que le reconditionnement d'ordinateurs, maisons de post-production cinématographique, ateliers d'artistes et autres.

Par ailleurs, le terme « industriel » tel qu'utilisé dans le PPU reprend l'une des catégories d'usage mentionnées dans toutes les grilles des usages du règlement de zonage en vigueur à

Lachine. Cette catégorie peut comprendre une grande variété d'usages liés à l'emploi. Ce dernier terme est utilisé à la page 50 (section n'ayant pas de portée réglementaire), alors qu'à la page 109, on reprend le terme officiel du règlement de zonage pour cette catégorie (industriel). Ainsi, cette catégorie d'*usage industriel* peut comprendre les classes d'usages suivantes :

- recherche et développement
- industrie légère
- pépinière

Précisons que la classe « industrie légère » peut quant à elle comprendre toutes activités de fabrication, de confection et de traitement considérées industrielles mais également de réparation et de stockage qui s'apparentent davantage au commerce. Pour ces activités, le Règlement de zonage prévoit une liste d'exigences visant à limiter les nuisances et impacts sur le site lui-même et son environnement immédiat, notamment en termes de bruit, de poussière ou encore de circulation.

Enfin, la liste des usages autorisés pourrait être modifiée éventuellement, après l'adoption du PPU, par l'ajout d'autres activités compatibles avec le milieu.

La conservation des bâtiments patrimoniaux

En ce qui a trait aux bâtiments patrimoniaux, les présentations des représentants de Complexe industriel Lachine inc. et de Éco Lachine inc. du 10 mai 2022 ont pu donner l'impression que le PPU a pour effet d'exiger la conservation de l'ensemble, sinon d'une portion considérable, des bâtiments industriels toujours présents dans le secteur.

Le représentant du Complexe industriel Lachine Inc. a parlé d'une « volonté de muséifier et de tout conserver les bâtiments industriels » alors que celui de Éco Lachine inc. mentionnait que la Ville avait choisi, entre le plan d'ensemble de février 2021 et le plan du PPU, de « doubler la représentation d'un bâti potentiellement d'intérêt patrimonial » sur son site.

Dans les faits, le PPU n'établit pas vraiment quels seront les bâtiments à préserver. Il part de la prémisse que tous les bâtiments des complexes industriels occupant le site sont potentiellement d'intérêt patrimonial (principe de précaution) et il vient essentiellement préciser et baliser le processus et les conditions auxquels les projets concernant les bâtiments et les sites des complexes industriels devront se soumettre en vue, justement, de déterminer le sort de ces bâtiments.

Par conséquent, les représentations qui figurent dans le document du projet de PPU ne doivent pas être interprétées comme des indications à l'effet qu'un bâtiment spécifique devra être

conservé (parce qu'il apparaît sur un plan) ou qu'un autre (qui n'apparaît pas sur ce même plan) pourra être démolé.

Ainsi les bâtiments à conserver, les éléments à mettre en valeur, les « rappels » à intégrer dans les nouveaux projets seront établis, le cas échéant, au terme du processus dont les étapes sont décrites à l'annexe A4 (énoncés de l'intérêt patrimonial) du projet de PPU.

Nombre de logements prévus

Lors de l'audition de Mme Christine Lajeunesse, le 11 mai 2022, il fut mentionné que le document du projet de PPU énonce 7 400 logements mais qu'il omettait un important nombre de logements à construire dans le projet Villanova. Bien qu'il ait été publicisé par un promoteur, ce dernier projet n'a jamais été approuvé par l'arrondissement de Lachine et ne sera jamais construit; c'est pour cette raison qu'il n'est pas mentionné au projet de PPU. Toutefois, le projet Jenkins est présent à l'intérieur des limites du PPU. Il a fait l'objet d'un développement immobilier ayant démarré avant le début de la présente démarche de PPU. Ce projet de la Jenkins, dont la construction sera terminée sous peu, comptera à terme environ 535 logements. Ce nombre n'est en effet pas inclus dans les 7 400 logements prévus au projet de PPU.

Préparé par : Équipe de projet Écoquartier Lachine-Est