

124260 CANADA INC

Mémoire déposé dans le cadre de la consultation publique

Sur le projet de PPU Lachine Est

Office de consultation publique de Montréal

5 mai 2022

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	1
PRÉSENTATION DE LA FIRME	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
PRÉSENTATION DU SITE ET DU PROJET DE REDÉVELOPPEMENT	2
PROJET DE REDÉVELOPPEMENT ET PROJET DE PPU	4
CONCLUSION	14

INTRODUCTION

Depuis plusieurs années, le secteur de Lachine-Est fait l'objet de réflexions et d'exercices de vision d'aménagement pour figurer sa transformation. Un forum citoyen en 2018, une consultation de l'OCPM en 2018-2019 sur la vision partagée de l'avenir de cet immense secteur, des ateliers de concertation en 2020 menés par les équipes de Concert'Action Lachine, de la Ville de Montréal et de l'arrondissement Lachine ont permis d'atteindre certains consensus sur les orientations d'aménagement à privilégier, traduites dans un plan d'ensemble. Il est utile de noter ici que les propriétés situées dans la portion nord-est du secteur Lachine Est n'ont pas été considérées dans le cadre des ateliers, aussi, le propriétaire du terrain, la firme **124260 CANADA INC**, n'a pas été invité à prendre part aux discussions.

En 2021, un Programme particulier d'urbanisme (« PPU ») a été élaboré par la Ville de Montréal et se trouve actuellement, dans le cadre de son processus d'adoption, soumis à la consultation publique par le biais de l'Office de consultation publique de Montréal (« OCPM »).

Pour **124260 CANADA INC**, le redéveloppement du secteur Lachine Est doit permettre une optimisation de l'utilisation des sols qui favorise une densification des espaces pour diversifier les fonctions et les usages et créer un nouveau quartier mixte, attractif, résilient et inclusif qui constitue un milieu de vie, d'emploi et d'activité complet, en continuité avec l'environnement urbain de ce quartier de Lachine. Propriétaire d'un terrain d'environ 4,1 hectares, **124260 CANADA INC** envisage déjà un redéveloppement à dominante résidentielle avec quelques commerces de proximité.

Fahey et associés (« Fahey ») a été mandatée par **124260 CANADA INC** (« le propriétaire ») afin de soumettre la présente opinion dans le cadre de cette consultation publique.

PRÉSENTATION DU SITE ET DU PROJET DE REDÉVELOPPEMENT

Le site

Localisé le long de l'avenue Victoria et du Boulevard Saint-Joseph dans le secteur de Lachine-Est, la propriété, le lot 1 706 026 enregistré au cadastre du Québec, a une superficie d'environ 4,1 hectares. Elle représente environ 7% 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 prometteur pour la concrétisation de la vision de développement d'un écoquartier portée par la Ville de Montréal et l'arrondissement.

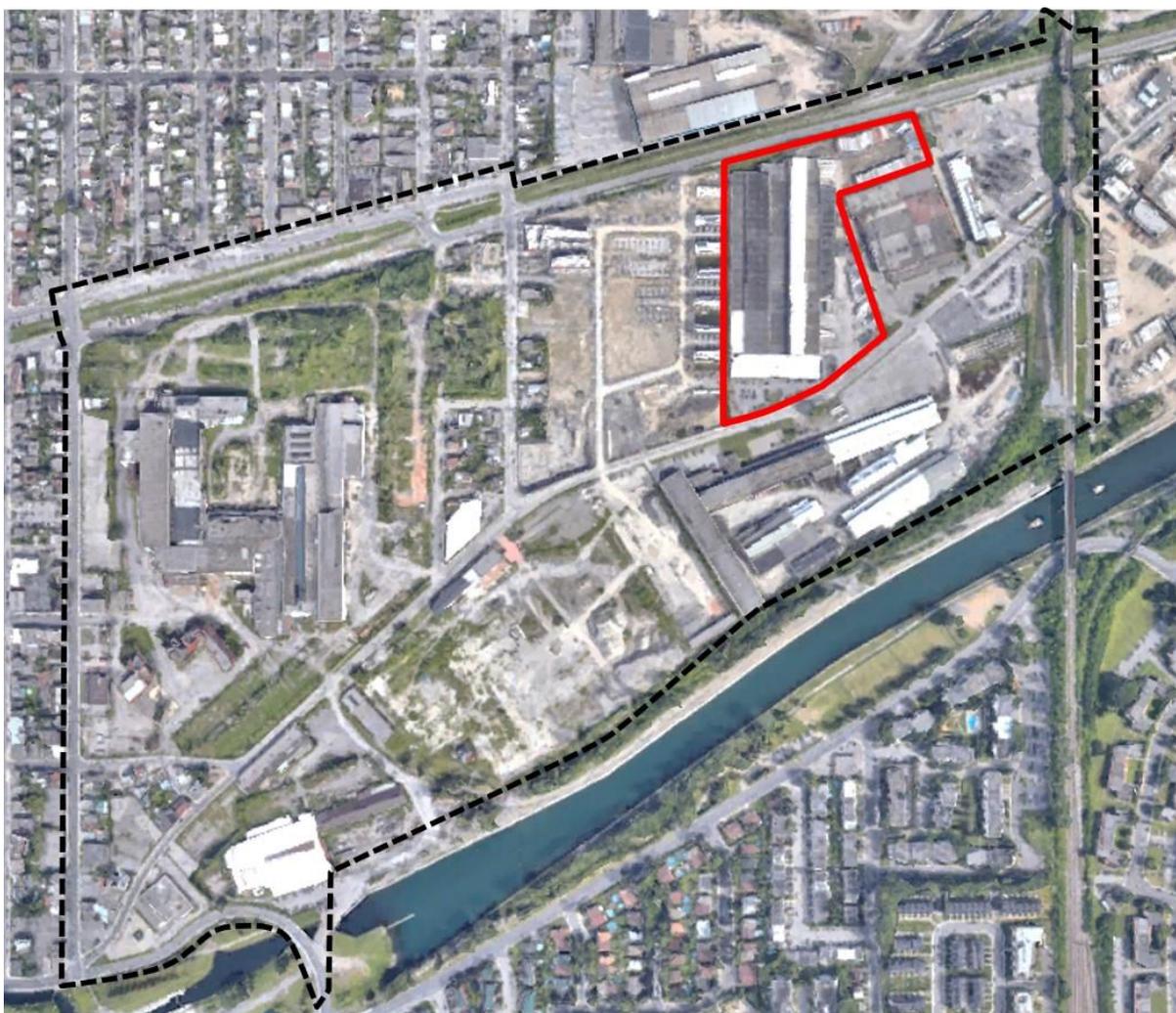


Figure 1 : Localisation du site dans le périmètre du PPU, Fahey et associés sur une photo aérienne Google Earth

En raison du passé industriel du terrain, terrain et entrepôt des Bains MAAX, une présence de contaminant dans les sols est inévitable et sera prise en compte dans les réflexions sur le potentiel de réutilisation et reconversion de la propriété.

Le quartier bordant l'ouest de la propriété est composé d'un cadre bâti composé de duplex (projet Jenkins), alors que le sud et l'est de la propriété ainsi que le nord de l'avenue Victoria accueillent des usages industriels et plusieurs grandes entreprises.

Le projet de redéveloppement

Le redéveloppement envisagé vise la transformation d'un site industriel pour son intégration optimale dans un écoquartier exemplaire. À ce titre, la programmation souhaitée est principalement résidentielle et vise la construction d'environ 1000 logements et de quelques commerces et services de proximité. La densité proposée est d'environ 240 logements par hectare, elle s'accorde plutôt bien avec l'objectif affiché d'environ 220 logements à l'hectare.



Figure 2 : Fahey et associés sur un extrait de photo aérienne Google Earth

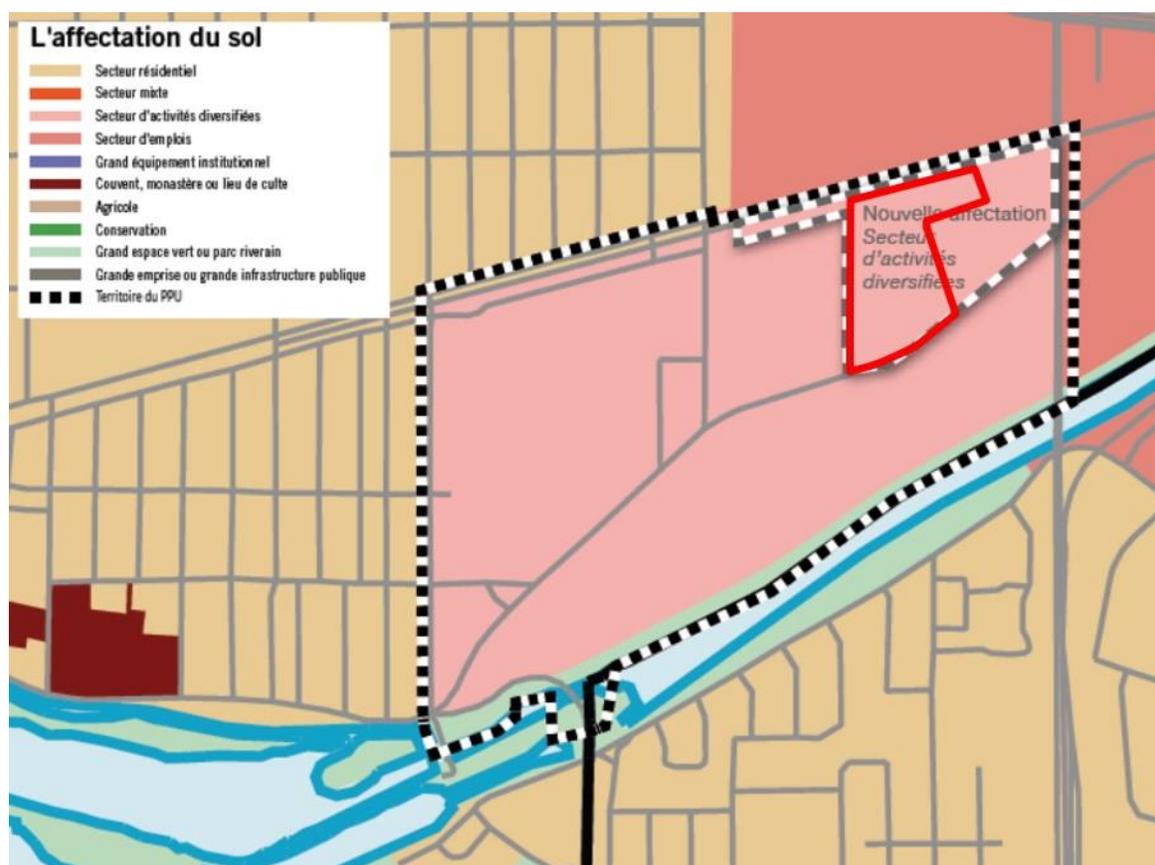
PROJET DE REDÉVELOPPEMENT ET PROJET DE PPU

Cette section s'arrête sur les grandes thématiques qui nourrissent la conception du projet et leur interprétation dans le projet de PPU Lachine est.

Mixité des usages et composition urbaine

1) Affectation du sol au Plan d'urbanisme

Afin de répondre à la vision de développement d'un quartier complet intégrant une grande variété d'usages, la carte des affectations du sol du Plan d'urbanisme (PU) est modifiée pour que l'actuel secteur d'emploi au sein du PPU devienne un « secteur d'activités diversifiées ». Ainsi la totalité du territoire de l'écoquartier sera définie par cette affectation.



Carte de la modification d'affectation du sol au PU

Figure 3 : extrait du projet de PPU, page 103

2) Mixité et écoquartier

La mixité des usages a été actée à de nombreuses reprises au cours des ateliers de concertation tenue en 2020, c'est en effet l'un des critères essentiels des écoquartiers à travers le monde.

Pourtant, le projet de PPU de septembre 2021 interdit l'usage résidentiel dans le secteur où se trouve la propriété (figure 4) et vise un pôle d'emploi (figure 5).

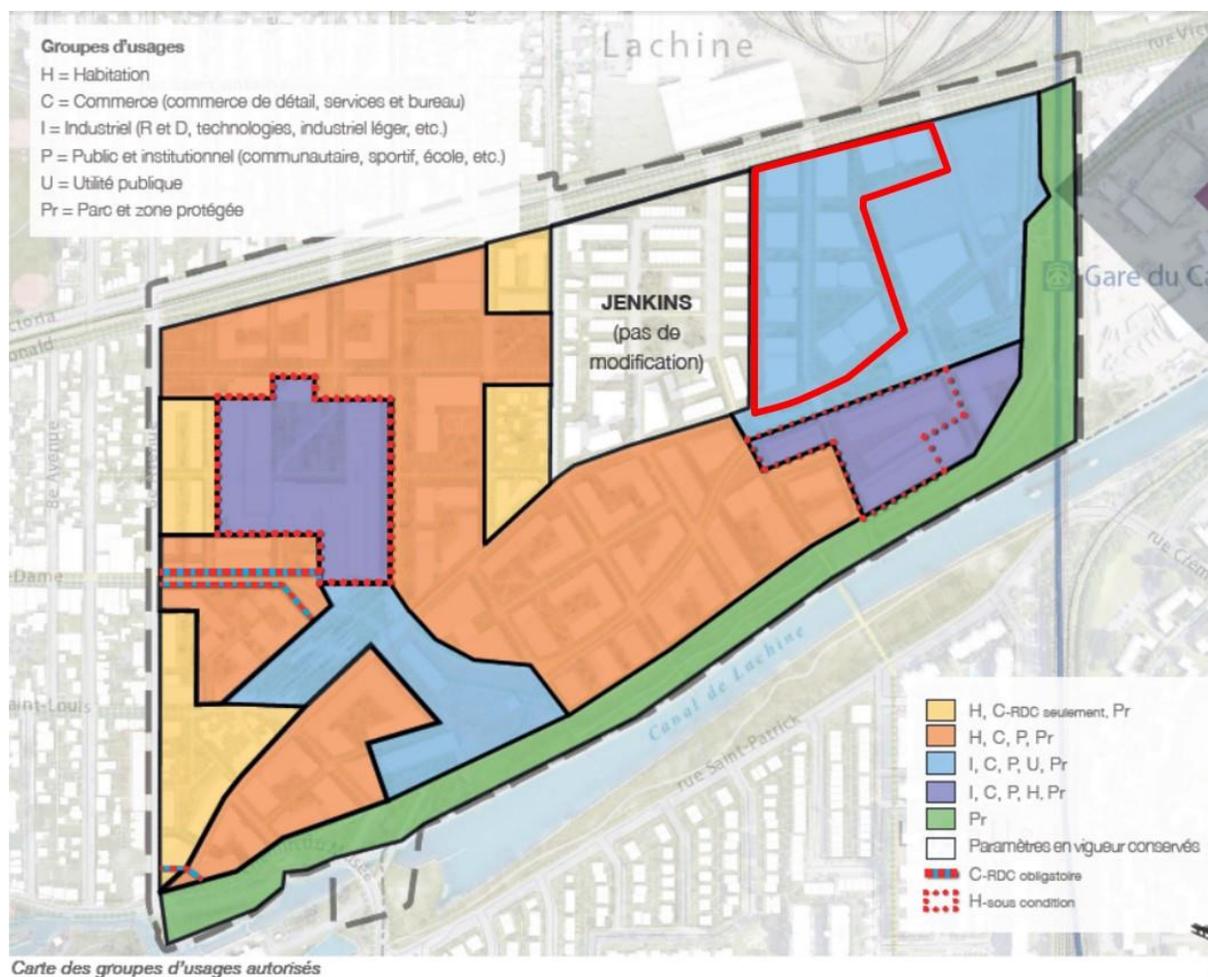


Figure 4 : extrait du projet de PPU, page 109

3) Mixité dans une aire TOD

De plus, le terrain se trouve dans l'aire TOD de la gare du Canal (réseau EXO), à une distance assez proche (dans le rayon de 250 mètres, soit environ 6 minutes de marche à pied) et devrait à ce titre proposer une programmation urbaine mixte comptant notamment avec un usage résidentiel.

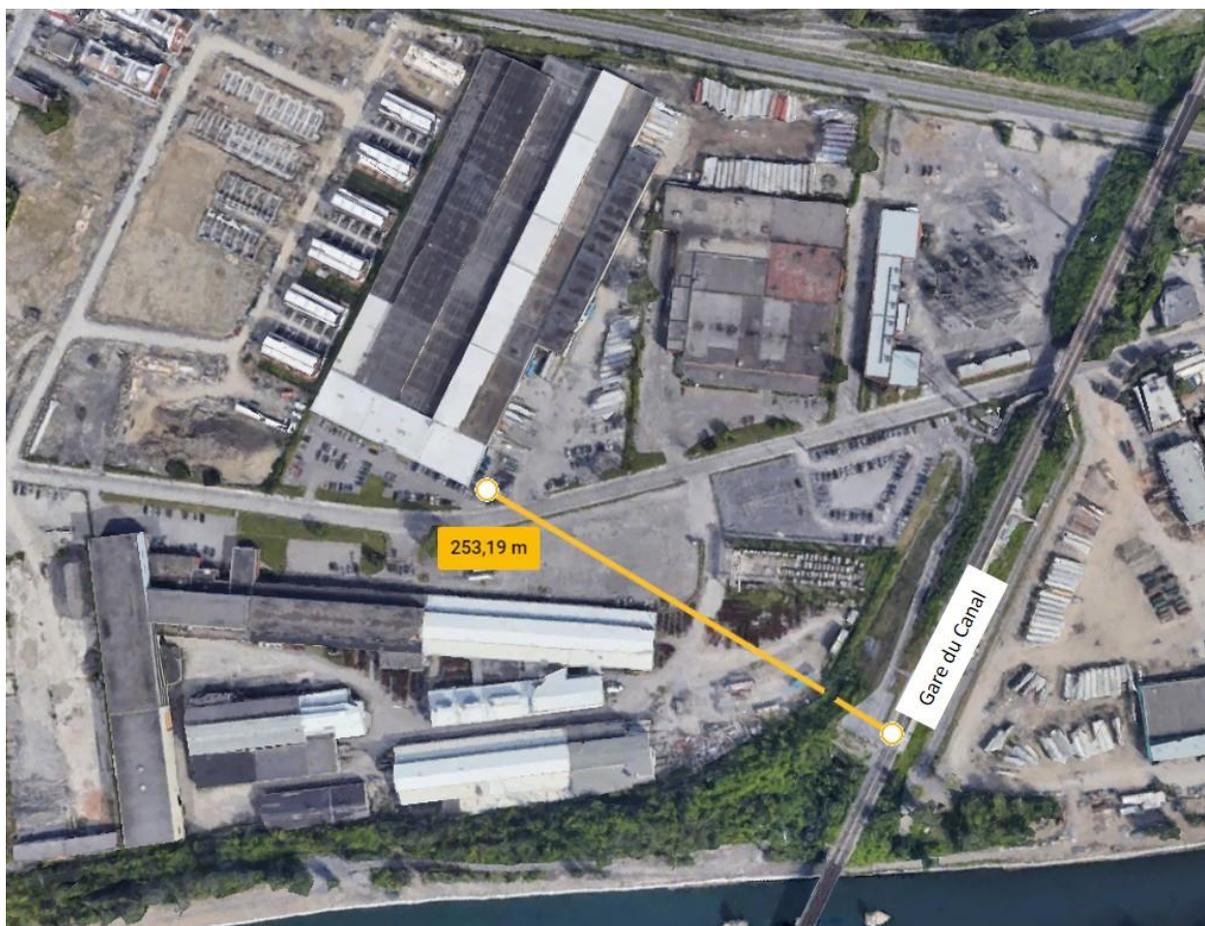


Figure 5 : Fahey et associés sur un extrait de photo aérienne Google Earth

4) Importance de l'usage résidentiel dans un contexte de crise du logement et post-pandémie

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 de l'ambition d'atteindre une mixité sociale, la programmation de l'écoquartier devrait favoriser la production de logement dans une proportion importante.

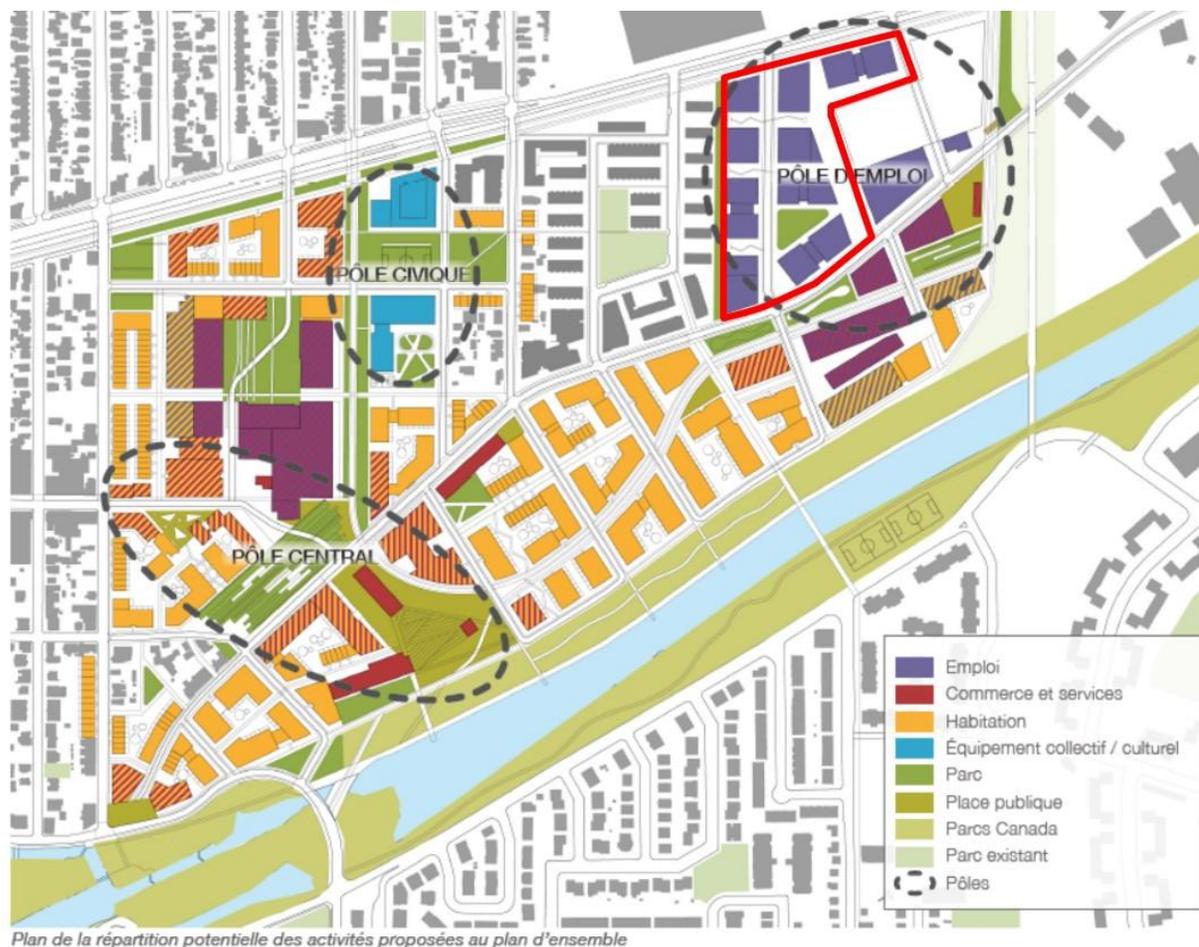


Figure 6 : extrait du projet de PPU, page 50

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.

Enfin, dans un contexte de post pandémie, avec l'apparition du télétravail, l'offre de bureaux est rapidement et durablement apparue comme surdimensionnée. C'est pourquoi la vocation « emploi » sans être annulée doit être revue à la lumière de ce nouveau contexte de travail.

5) Trame de rue

Quant à la desserte et l'accessibilité du site, le projet de PPU prévoit une liaison nord-sud pour relier l'avenue Victoria au Boulevard Saint-Joseph, ce qui est très apprécié pour encourager son

désenclavement et favoriser une plus grande perméabilité avec les quartiers résidentiels situés au nord-ouest de la propriété le long de l'avenue Victoria.

Une attention particulière devra néanmoins être portée à la vitesse sur cet axe pour garantir le confort et la sécurité des piétons. L'axe véhiculaire pourrait aussi accueillir des dispositifs de gestion alternative des eaux (noues paysagées).

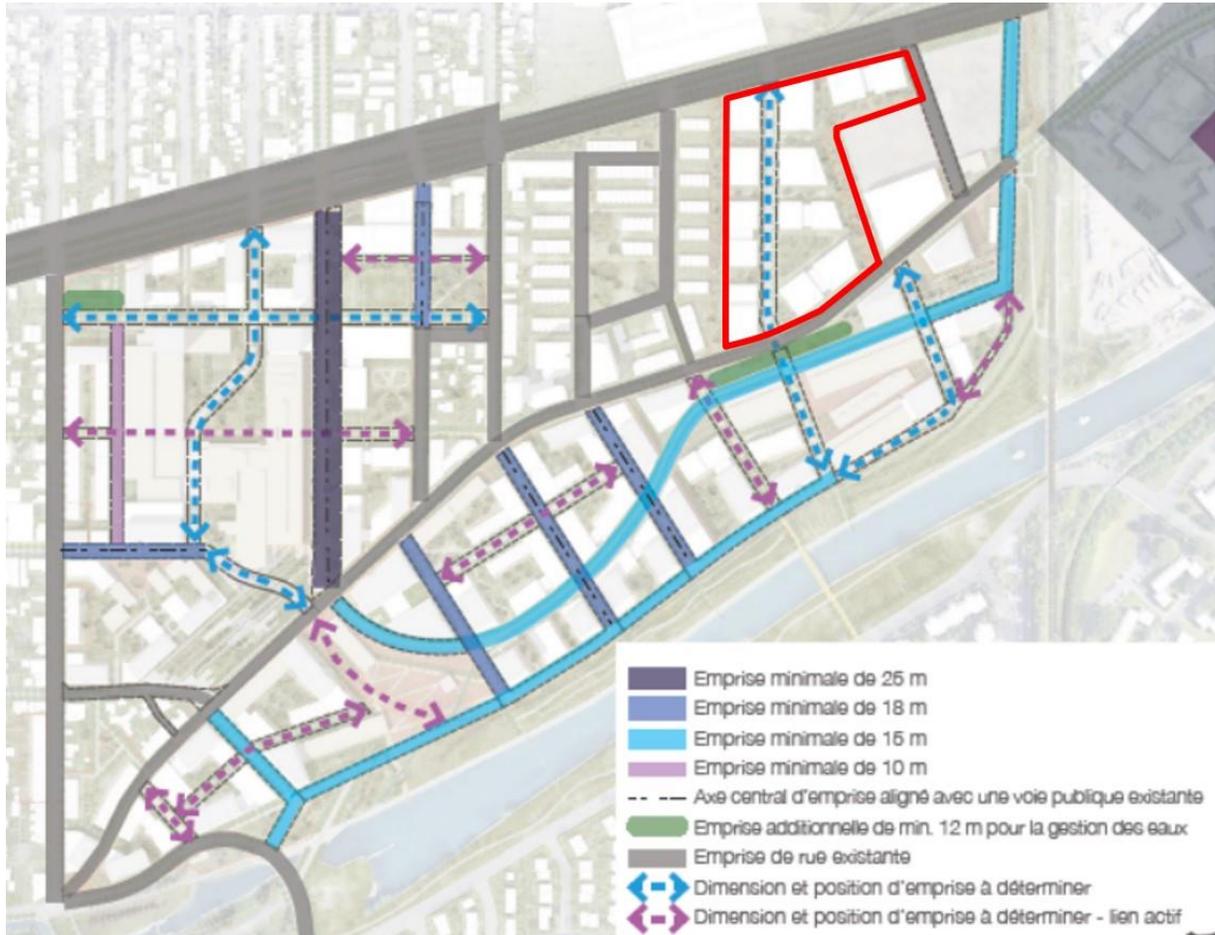


Figure 7 : extrait du projet de PPU, page 107

Constat et enjeux sur la mixité des usages et la composition urbaine :

- **Le projet de PPU de septembre 2021 prévoit certains secteurs où l'usage résidentiel 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;**
- **La portion Est du site est prise en compte dans le projet de PPU;**
- **La multiplication des pôles thématiques au sein d'un même quartier.**

Recommandations :

- **Autoriser l'usage résidentiel sans condition sur la totalité du terrain;**
- **Permettre de plein droit l'usage habitation dans l'écoquartier et plus particulièrement dans la portion située à l'est de la Jenkins;**
- **Nuancer la vocation de pôle d'emploi du secteur nord-est de l'écoquartier.**

Hauteurs et densité

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 le PPU est l'occasion de pousser la réflexion au-delà d'un horizon 15 ans. Il est donc important de la saisir dès aujourd'hui.

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.

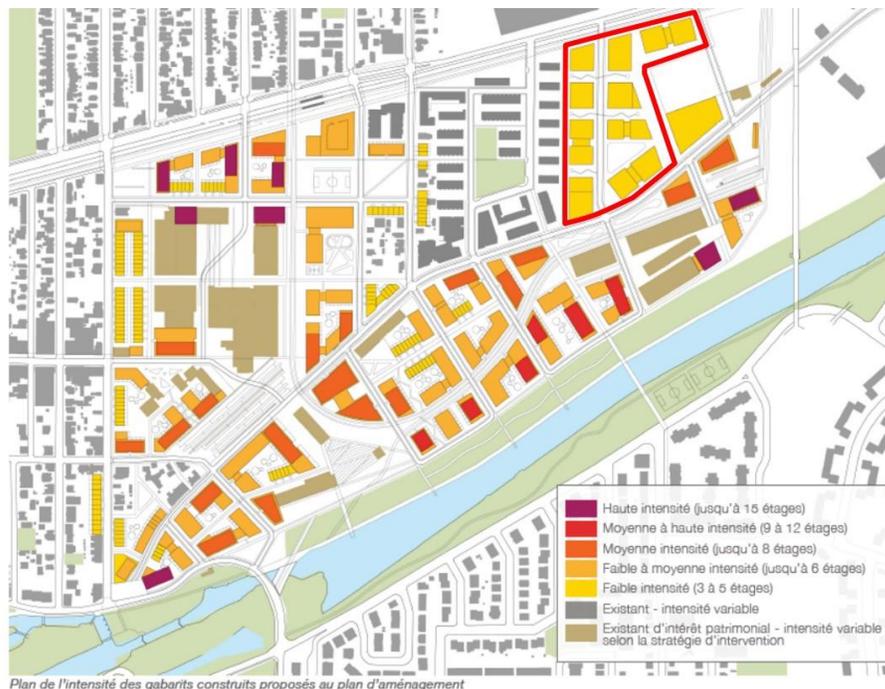


Figure 8 : extrait du projet de PPU, page 52

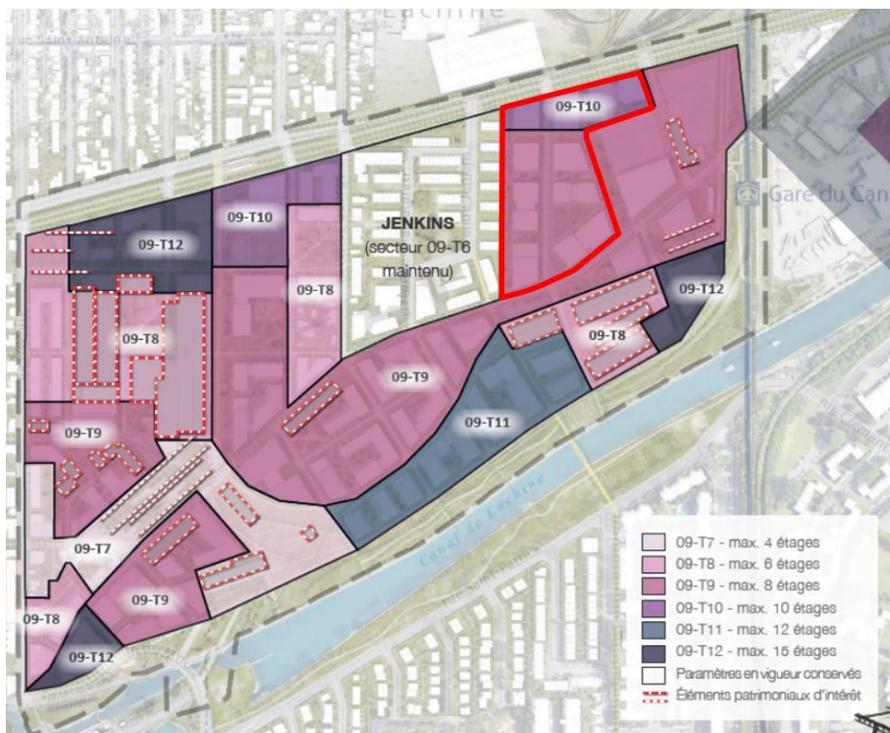


Figure 9 : extrait du projet de PPU, page 105

Constat et enjeux :

- **La densité prévue au projet de PPU prévoit une concentration de la hauteur le long de l'avenue Victoria (10 étages);**
- **Les hauteurs prévues au projet de PPU offrent 3 à 5 étages;**
- **La densité, les hauteurs et les usages prévus au projet de PPU sont en contradiction.**

Recommandations :

- **Autoriser l'usage résidentiel, la densité et la hauteur sur le terrain.**

Gestion des eaux de pluie et de ruissellement

Au projet de PPU daté de septembre 2021, un bassin de rétention est identifié sur le site.

À notre connaissance, aucune étude technique n'a été effectuée ou divulguée justifiant le dimensionnement et la localisation optimale des bassins proposés. L'opportunité d'étudier une infrastructure verte, type water square, pourrait être étudiée avec les parties prenantes.

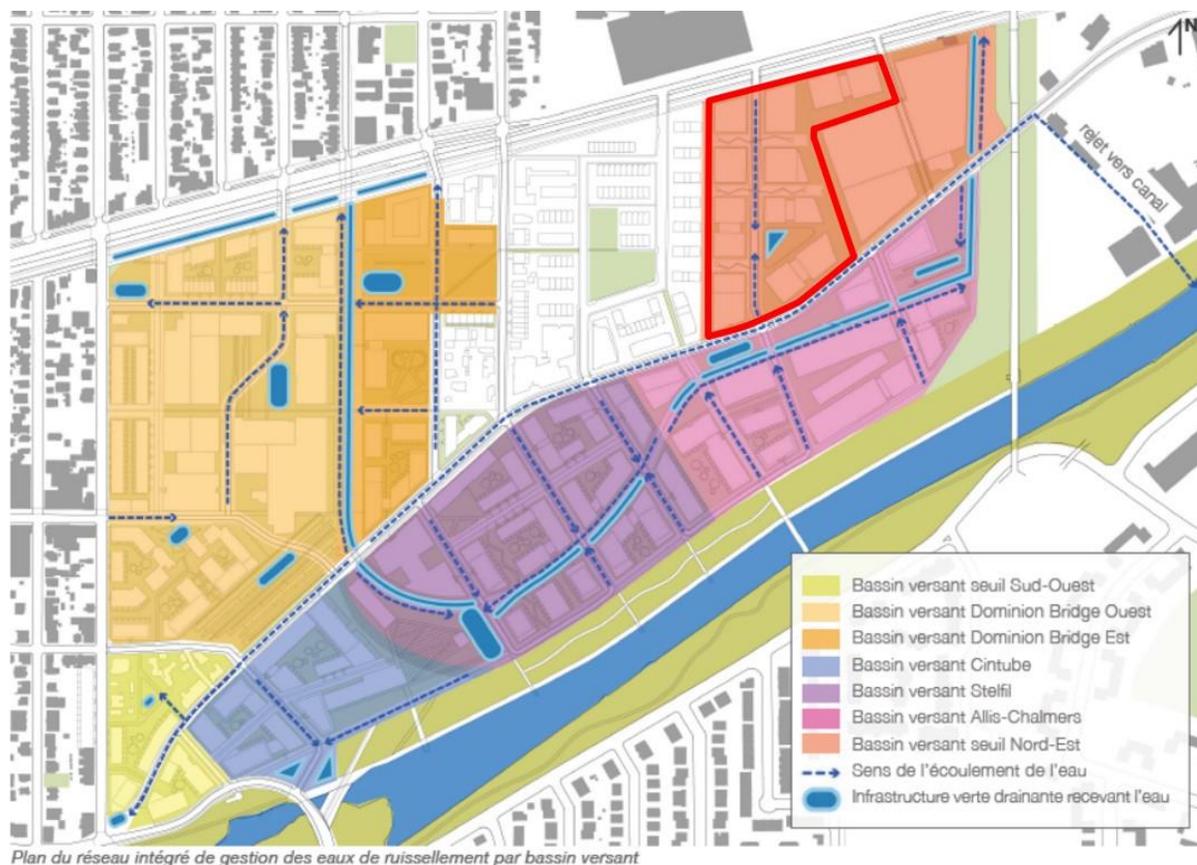


Figure 10 : extrait du projet de PPU, page 46

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 (prévue 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).

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.

SOUS-SECTION 1
ASPECTS GÉNÉRAUX

127. Le système de gestion des eaux pluviales d'un immeuble doit être construit entièrement sur ce même immeuble.

130. Malgré l'article 127, lorsqu'une entente relative à la rétention des eaux sur un terrain municipal avec la Ville est préalablement conclue, l'autorité compétente peut autoriser, sur présentation d'une demande à cette fin, un équivalent technique de la rétention des eaux sur un terrain municipal qui permet de satisfaire à l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 119.

Dans ce cas, les systèmes de gestion des eaux pluviales doivent être majoritairement en surface et un plan directeur, tel qu'exigé à l'article 129, doit être préalablement transmis à l'autorité compétente.

Constat 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;**
- **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).**
- **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.**

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 règlement¹. 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.

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.**

¹ 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

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.

Recommandations :

- 1) *Autoriser l'usage résidentiel sans condition sur la totalité du terrain;*
- 2) *Permettre de plein droit l'usage habitation dans l'écoquartier et plus particulièrement dans la portion située à l'est de la Jenkins;*
- 3) *Nuancer la vocation de pôle d'emploi du secteur nord-est de l'écoquartier;*
- 4) *Autoriser l'usage résidentiel, la densité et la hauteur sur le terrain;*
- 5) *Partager les conclusions d'une étude spécifique sur la gestion de l'eau à réaliser par la Ville de Montréal;*
- 6) *Confirmer les modalités de mutualisation des bassins de rétention (répartition entre les eaux publiques et privées, etc);*
- 7) *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;*
- 8) *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;*
- 9) *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.*