

entre la rue de Marseille et la rue Sherbrooke. Et nous, nous pensons quand même qu'il faut élargir la zone de logements parce que le PPU part d'Hochelaga jusqu'à la rue Sherbrooke. Nous pensons quand même pour le bien-être des gens. Au lieu de faire concentrer la zone résidentielle dans cette partie entre de Marseille, il y a peut-être d'aller plus bas que de Marseille, disons peut-être aller sur l'avenue Pierre-De Coubertin, par exemple. Donc ce n'est pas vraiment dans la zone du PPU, pas de la Cité de la logistique.

**Mme MARIE LEAHEY, commissaire :**

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, Madame Lecavalier, Monsieur Ndayishimiye, merci beaucoup de votre présentation.

**M. ANICET NDAYISHIMIYE :**

Merci.

**Mme ÉMILIE LECAVALIER :**

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

J'appelle maintenant au nom de Projet Montréal, madame Laurence Lavigne-Lalonde et monsieur Éric Allan Caldwell. Madame, Monsieur, bonsoir!

Avant de vous donner la parole, je dois quand même vous dire qu'à titre d'élus, évidemment vous êtes des citoyens dont on reçoit les interventions au même titre que tous les

400 autres mais comme vous faites partie aussi des processus décisionnels qui font suite à notre intervention, on garde une certaine réserve dans les éventuelles questions qu'on pourrait vous poser qui seraient plus de l'ordre des éclaircissements. D'accord. Alors nous vous écoutons.

**M. ÉRIC ALLAN CALDWELL :**

405 Merci beaucoup de nous recevoir. Pendant qu'on règle notre PowerPoint, on est très content que l'OCPM ait ce mandat de se pencher sur la question du PPU Assomption Nord. Nous avons souhaité et appuyé la mise en place de ce PPU ainsi que la consultation publique de l'OCPM.

**LE PRÉSIDENT :**

410 Bienvenue!

**M. ÉRIC ALLAN CALDWELL :**

415 Deuxièmement, on aimerait aussi remercier les professionnels d'arrondissement, les professionnels de la Ville de Montréal qui ont travaillé sur ce dossier. On les voit, ils travaillent comme des fous, ils donnent le meilleur d'eux-mêmes. Je crois qu'il faut souligner tout leur travail et leur rigueur et l'étendue de leur implication dans ce dossier.

420 **Mme LAURENCE LAVIGNE LALONDE :**

425 En guise d'introduction sur ce qui était dans notre mémoire et ce qu'on vous présente ce soir, on croit en premier que la vision qui ressort des orientations du PPU devrait être renforcée. Parce que quand on dessine un quartier, on devrait vouloir aussi induire un sentiment des valeurs de bien-être, de vivre-ensemble ou peu importe celle qu'on choisira, mais on sent que ça a besoin d'être renforcé pour vraiment s'assurer que ça atterrisse et qu'on puisse vraiment avoir les règlements d'urbanisme ou les outils d'urbanisme ou la réglementation qui transposent ces valeurs-là jusque sur le terrain, jusqu'au développement vraiment du quartier.

430 Et deuxièmement, on sent aussi qu'on pourrait aller plus en détail dans quels types  
d'emplois on a envie de créer, quels liens on veut créer entre le secteur résidentiel et industriel –  
parce qu'on va créer un secteur mixte – mais aussi avec le secteur industriel qui va se  
développer au sud et les quartiers résidentiels qui sont autour. Donc on pourrait aller plus en  
détail dans quels types d'emplois on a envie de créer, quels liens on veut faire avec le milieu  
dans lequel ce PPU s'implante.

435 **M. ÉRIC ALLAN CALDWELL :**

Alors allons-y avec nos recommandations pour attirer les familles aux profils variés.  
Notre première recommandation : revoir les paramètres d'application de la stratégie pour que  
440 tous les projets soient contributives. C'est-à-dire, telle que conçue présentement, la Stratégie  
d'inclusion de la Ville de Montréal n'est applicable qu'aux portions dérogatoires des projets,  
dérogatoires quant à l'usage, la densité et la hauteur.

Lorsqu'on vient faire un PPU, on vient justement fixer une meilleure planification tant des  
445 usages, de la densité et des hauteurs, ce qui fait que la Stratégie de la Ville de Montréal, qui n'a  
qu'une emprise que sur la portion dérogatoire, risque de ne pas être appliquée. Donc il est  
fondamental de revoir ces paramètres d'application. On sait qu'il y a un débat à Québec  
présentement sur la *Loi sur le statut de la métropole* où il y a peut-être des choses qui risquent  
de changer à cet effet-là, mais il est clair que s'il n'y a rien qui est changé par rapport à la  
450 situation actuelle, on ne pourra pas atteindre les objectifs qui sont de 15/15 : 15 % de logement  
social et 15 % logement abordable.

Il faut aussi mettre en place des moyens pour que des projets sociaux et  
communautaires voient le jour, indépendamment de la Stratégie d'inclusion. Dans Hochelaga-  
455 Maisonneuve, dans l'arrondissement, la plupart des logements sociaux ou communautaires qui  
ont vu le jour ces dernières années ont été faits grâce à l'initiative des groupes communautaires,  
des GRT avec une stratégie immobilière imaginative. La Ville doit être en appui à cette stratégie-  
là avec des acquisitions foncières et des réserves foncières.

460 Aussi, c'est très important d'inclure des mesures robustes pour orienter le  
développement d'une meilleure variété dans les typologies de logement et les différents modes  
de tenure. On le sait, il y a déjà – nos prédécesseurs l'ont dit – il y a déjà une concentration de  
personnes âgées dans le secteur, il est important que la typologie des logements attire des  
465 profils variés. Il faut des familles, il faut des enfants dans ce quartier, on veut aussi qu'il y ait un  
profil de mode de tenure, que ce soit propriété privée, logements sociaux, communautaires, des  
logements à loyer pour attirer toutes sortes de clientèles pour avoir l'éventail complet des  
différents types de clientèle.

**Mme LAURENCE LAVIGNE LALONDE :**

470 Dans le PPU, on faisait référence à différentes balises d'aménagement. On a décidé de  
s'attarder à deux balises principalement : la première, les hauteurs; la deuxième, la connexion  
avec le sud.

475 Donc pour la première qui est les hauteurs, c'est sûr que nous, on est tout à fait favorable  
à densifier ce secteur-là. On ne remet pas du tout ce principe-là en question, on y est favorable.  
Par contre, on considère qu'il y a certaines modifications qui devraient être faites pour vraiment  
que ce projet-là soit vraiment bien implanté dans son milieu d'insertion.

480 Donc j'ai remis la carte qu'on trouve dans le document du PPU et on aimerait... En fait,  
ce qu'on souhaiterait voir, c'est une modification au secteur qui a été identifié comme le secteur  
14-05 qui, en fait, tout le long de la rue Sherbrooke, on propose des hauteurs de douze étages.  
On est plutôt favorable, ça va bien avec la rue qui est assez large, les tours olympiques qui ne  
sont pas très loin, il y a déjà du douze étages. On y est plutôt favorable, c'est important de  
485 densifier ce secteur-là.

Par contre, le cœur du projet est vraiment autour du métro l'Assomption, le long du  
boulevard l'Assomption et on considère que juste en partant du sud donc de ce qui est les  
Jardins Claire-Fontaine, donc les bâtiments de l'OMHM, allant vers le sud, on devrait plutôt aller  
490 vers du dix étages, diminuer un peu la hauteur, parce que, premièrement, pour éviter que ces

deux bâtiments-là soient complètement à l'ombre à l'année entre des tours de douze étages au nord, au sud et à l'est, pour qu'elles puissent quand même continuer à avoir leur place dans ce quartier-là et aussi parce qu'on considère qu'entre l'Assomption et les bâtiments de deux à quatre étages sur la rue Dickson, c'est très drastique comme différence de hauteur et on se disait  
495 que justement diminuer un peu cette hauteur-là permettrait de mieux s'intégrer dans le cadre bâti.

Un élément important aussi qu'on aimerait voir, c'est le lot qui est vraiment au centre entre la rue l'Assomption et Dickson dans la zone toujours 14-05, qui est situé juste en face du  
500 parc qu'on veut créer. En ce moment, on nous propose douze étages. On considère vraiment que ce n'est pas un endroit où on devrait mettre autant de hauteur parce qu'on est juste en face d'un parc, probablement le seul parc aussi qu'on va créer dans ce secteur-là et que la rue est très étroite.

Ce ne sera pas du tout invitant pour les gens d'aller dans un parc qui est à l'ombre à l'année. Et aussi, encore toujours, pour qu'il y ait une transition plus importante entre le douze  
505 étages et le secteur résidentiel, on aimerait diminuer ce secteur-là à six étages. On sait qu'on est plutôt dans les détails mais pour nous, c'est vraiment important que ça s'implante bien dans le milieu d'insertion et, pour nous, ça c'est des éléments qui viendraient bonifier et harmoniser le  
510 secteur.

Deuxièmement, la connectivité avec la partie au sud. Donc le développement Assomption Sud. On sait que les deux secteurs de planification, le PPU l'Assomption et la Cité  
515 de la logistique en fait ont une partie du territoire qui est juxtaposé, en fait, qui est concerné par les deux types de développement.

Donc on considère que c'est vraiment important de tout de suite dans le cadre de ce PPU, se questionner et peut-être aller vers des pistes de solution sur quel type d'activité du  
520 secteur de la logistique on veut avoir pour ce quartier-là.

525 Peut-être pas aller jusqu'à définir les activités qu'on veut voir au sud parce qu'il y a un processus de planification, mais quand on dit que la Cité de la logistique va et prend même du territoire sur le PPU, il faut se poser ces questions-là parce qu'on va vraiment mettre ces activités-là dans le développement du nouveau quartier qu'on veut créer. Donc définir les activités du secteur de la logistique qu'on souhaite attirer dans notre quartier.

530 Aussi, on considère qu'on devrait mettre un accent vraiment plus important sur tout ce qui est en lien avec la limitation des nuisances actuelles et futures entre les activités commerciales, industrielles, résidentielles. On sait que le quartier va se développer sur plusieurs années mais les premiers habitants, les premiers qui vont investir, qui vont faire le choix de croire au développement de ce quartier-là, il faut aussi qu'ils aient un quartier invitant, intéressant, donc trouver des façons dès maintenant de limiter les nuisances actuelles et surtout de les encourager et de leur dire qu'on a réfléchi à cette cohabitation-là et on trouve qu'il faudrait mettre un peu plus l'accent dans le PPU actuel.

535 **M. ÉRIC ALLAN CALDWELL :**

540 Investir dès maintenant dans le domaine public, recommandation 7 : créer dès maintenant des réserves foncières en vue d'aménager, parcs, équipements collectifs et écoles. L'école primaire publique est l'équipement collectif le plus important au cœur d'une communauté, au cœur d'une communauté qui veut l'intégration des différentes clientèles autour d'un projet de vie commun, d'un projet de vie communautaire. Il est absolument important que lorsqu'on parle d'une communauté de 3 000 habitants, il y ait une école primaire publique et qu'il y ait une planification en ce sens.

545 Équipements collectifs, vous en discutiez tout à l'heure. Il faut comprendre que la Ville de Montréal a, à même dans le secteur Mercier-Ouest, plusieurs locations privées, que ce soit – et c'est un peu plus à l'est, j'en conviens – que ce soit la Bibliothèque Langelier, que ce soit la mairie d'arrondissement pour laquelle la Ville de Montréal a, soit dit en passant, un loyer annuel de 1 million \$, le C.R.C. St-Donat et on parle aussi évidemment de la cour Chauveau qui est dans le secteur et à chaque fois qu'on fait référence à une réserve pour des équipements

collectifs, on dit qu'on peut récupérer Chauveau. Mais il faut avoir la réflexion sur quel type d'équipements collectifs on veut et c'est la Ville qui doit être au rendez-vous pour en assurer la réalisation ou même l'opération.

555

Aménager un réseau de parcs de proximité et d'espaces verts dès le lancement des projets. C'est bien important qu'au tout départ du PPU, le réseau de parcs soit là pour attirer les gens et pour induire une dynamique dans le quartier. Les parcs ne doivent pas venir par après. Ils doivent être là dès le départ, c'est ce qui va fixer le type d'activité, le type de transport qu'on va avoir dans le quartier. Ça doit être fondamental et l'épine dorsale, tout comme un réseau de rues, ça doit être l'épine dorsale du développement de ce nouveau quartier résidentiel et d'affaires.

560

Prévoir des critères d'aménagement de ces places englobant notamment des projets d'art public et de design pour chacune des nouvelles places sur l'ensemble du nouveau quartier. On a peu d'occasions comme ça de faire, de renouveler entièrement notre mobilier urbain, il ne faut pas manquer l'occasion d'y faire une grande place au design et à l'art public.

565

**Mme LAURENCE LAVIGNE LALONDE :**

Pour terminer, on pense qu'il faut faire une plus grande place à la transparence dans ce processus – pas le processus qu'on fait actuellement avec l'OCPM – mais une fois qu'on sera vraiment dans le développement du quartier. On sait qu'il y a des gens qui vont arriver en premier, qui vont faire vraiment comme je disais tout à l'heure un investissement, qui vont croire au développement du quartier, mais il faut aussi les informer tout au long du processus de qu'est-ce qui s'en vient, les prochaines étapes, puis pas simplement leur dire : « Vous êtes dans un projet qui aura un aboutissement à X moment. »

570

575

Je pense que c'est important de vraiment prévoir des forums d'échange d'information pour tenir au courant la population de ce qui s'en vient, des développements qui s'en viennent et d'autres moments aussi peut-être où ils pourront pas simplement avoir de l'information mais vraiment échanger et participer à cette prise de décision-là parce qu'on sait qu'il y a des choses qui vont changer.

580

On sait que, par exemple, le parc de la cour Chauveau, bien, il faudra déménager la cour, quand est-ce que ça va voir le jour?

585

Donc tout ce qui est en lien avec l'aménagement des places publiques, du réseau vert. Donc je pense que c'est des choses qui vont évoluer, donc il faut absolument que les citoyens qui vont y aménager puissent faire partie de ces décisions-là. Merci.

590

**LE PRÉSIDENT :**

Merci, Madame Lavigne Lalonde, monsieur Caldwell. Une petite question pointue, Monsieur Caldwell. Quand vous parlez de stratégie d'acquisition de terrain, les fins pour lesquelles vous la voyez cette acquisition-là sont surtout des équipements publics. Est-ce que ça pourrait inclure aussi des espaces mis à la disposition de logement social?

595

**M. ÉRIC ALLAN CALDWELL :**

Tout à fait. D'ailleurs, dans notre recommandation de stratégie parallèle, qui est la recommandation 2 : mettre en place des moyens et des projets sociaux et communautaires voient le jour, indépendamment de la Stratégie d'inclusion, il est clair que des acquisitions de terrain ou des participations à des constructions, c'est fondamental. Parce que comme je l'ai expliqué, si on ne se fie que sur les mécanismes de la Stratégie d'inclusion, le fameux 15/15, on n'arrivera pas à cet objectif-là et on doit absolument sur l'ensemble du projet l'atteindre. Même que nous, comme formation politique, on prône le 20/20 plutôt que le 15/15.

600

605

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Avant de passer la parole à mon collègue, monsieur Séguin, je voudrais juste que vous vous assuriez que la présentation qui nous a été projetée nous soit remise pour qu'on puisse la mettre dans la documentation.

610

**M. ÉRIC ALLAN CALDWELL :**

615 Absolument.

**LE PRÉSIDENT :**

620 Merci. Monsieur Séguin.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

625 En fait, je vais commencer avec la dernière recommandation que vous avez présentée. Vous avez donc évoqué cette nécessité d'un genre de forum d'information et d'échange sur l'avancement de chaque nouveau projet et tout autre projet qui touche le domaine public.

**Mme LAURENCE LAVIGNE LALONDE :**

630 Oui.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

635 Alors j'aimerais ça que vous nous disiez un peu comment vous voyez ce forum-là, comment est-ce qu'il fonctionnerait, avec quelles ressources, qui le mènerait et qui en ferait partie.

**Mme LAURENCE LAVIGNE LALONDE :**

640 Oui. En fait, nous, ce qu'on constate de plus en plus, c'est que les gens ont envie de participer, que ce soit dans notre arrondissement et on le voit aussi à la Ville de Montréal en général, les gens ont envie de participer à la prise de décision et n'ont pas envie d'être simplement informés ou mis devant un fait accompli.

645 Donc ce qu'on souhaiterait, c'est qu'à chacune des étapes importantes de développement, il y ait  
des présentations, des échanges. Je pense que ce serait probablement à l'arrondissement de  
faire ces étapes-là, comme on fait des consultations sur l'aménagement des parcs,  
l'aménagement des places publiques, tout ça. Je pense que ça serait probablement le même  
genre d'espace. On le fait souvent aussi avec des firmes qui viennent faire l'animation de ces  
650 espaces-là. Donc je le verrais sous une forme de consultation en continu via l'arrondissement  
mais probablement avec des partenaires.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

Vous soulevez aussi tout l'enjeu de la cohabitation.

655

**Mme LAURENCE LAVIGNE LALONDE :**

Oui.

660

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

Tant au sein du secteur du PPU que de l'harmonisation avec celui de la Cité de la  
logistique. Quelles seraient selon vous les priorités à cet égard pour relever ces défis-là? Et  
comment les mettre en œuvre dans une nouvelle version du PPU?

665

**Mme LAURENCE LAVIGNE LALONDE :**

670 Je pense qu'une des priorités va être de définir le type d'activité de logistique qu'on a  
envie de voir se développer sur les terrains qu'on a définis comme faisant partie de la Cité de la  
logistique. Il y a des éléments... Bon, il y a des entreprises qui existent puis on ne leur  
demandera pas de partir pour l'instant mais au moins de s'assurer qu'on choisit des activités  
qu'on voudra voir se développer dans un futur. Parce qu'il y a des droits acquis, puis ça, je le  
comprends bien. Ça, c'est un premier élément.

675 Deuxièmement, réellement créer des zones tampons et c'est là où moi j'avais l'impression qu'on n'était pas allé assez loin dans le PPU, où on n'a pas défini non plus très bien, particulièrement entre la zone qui est dans les deux planifications et le reste du secteur, qu'est-ce qui va vraiment faire objet de zone tampon. Pour moi, ça, ce n'était pas clair.

680 Je pense que l'aménagement de la rue Hochelaga pourrait aussi être un élément important. C'est vraiment la limite entre les deux secteurs et on n'a pas de proposition quant à l'aménagement de la rue Hochelaga qui est une rue qui n'est vraiment pas invitante non plus. Il faudrait qu'on ait l'impression d'être encore dans un quartier à échelle humaine quand on est rendu sur Hochelaga, quand on s'en va vers le secteur plus industriel. Mais selon moi, une des  
685 priorités, c'est vraiment de bien planifier quel type d'entreprise on a envie de voir se développer et aussi quels outils on peut mettre en place pour s'assurer d'attirer les bonnes entreprises. Est-ce qu'on a besoin d'incitatifs? Qu'est-ce qu'on a de besoin pour vraiment s'assurer d'attirer des entreprises qui correspondent, justement comme je le disais en introduction, aux valeurs, au sentiment qu'on a envie de créer dans ce quartier-là. Je pense que monsieur Caldwell veut  
690 ajouter.

**M. ÉRIC ALLAN CALDWELL :**

695 Je rajouterais aussi, on a la chance de créer des unités d'habitation et en même temps de revitaliser un secteur géographique autour d'une mission économique, j'ajouterais la proximité de la main-d'œuvre. C'est un atout pour les entreprises d'aujourd'hui de pouvoir compter sur des employés qui vivent à proximité, c'est un atout pour les employés de travailler près de la maison et s'ensuivent une collaboration et une cohabitation et une solidarité dans les enjeux du quartier.

700 Dans notre histoire dans l'arrondissement, on était un quartier de travailleurs résidents. Il faut saisir cette occasion-là pour créer des liens entre les habitations et le secteur de développement économique parce que c'est un atout pour tous, tant pour les entreprises qui vont s'y installer que pour les résidents, que la planification soit faite ensemble. Et pourquoi ne pas retrouver un peu ce modèle-là de travailleurs résidents qui peuvent se déplacer par du transport  
705 actif sur leur lieu de travail et participer ensemble à la vie communautaire.

**Mme MARIE LEAHEY, commissaire :**

Vous avez nommé faire attention sur les limitations des nuisances actuelles et futures. J'aimerais que vous me donniez des exemples de nuisances actuelles.

710

**Mme LAURENCE LAVIGNE LALONDE :**

En fait, il y a déjà des entreprises dans le secteur. On sait que les premiers terrains qui vont être développés sont près de certaines résidences. Donc nous ce qu'on veut s'assurer, c'est qu'on a bien évalué quelles sont les nuisances qui existent, le bruit du camionnage, est-ce qu'il y a de la ventilation? On le voit déjà dans les autres parties de l'arrondissement où on construit des unités d'habitation très près d'entreprises qui ne sont pas des entreprises qui font de la métallurgie mais quand même, il y a de la ventilation, il y a du camionnage, il y a des entreprises aussi qui travaillent 24 heures par jour.

715

720

Donc ça serait vraiment de faire une bonne évaluation de qu'est-ce qu'on a en ce moment et s'assurer qu'on est capable de limiter ces nuisances-là et de travailler avec les entreprises qui sont là, qui n'ont pas l'intention de quitter parce qu'on sait que ça va être en transformation mais de voir avec elles qu'est-ce qu'elles peuvent mettre sur pied pour s'assurer justement de limiter ces nuisances-là.

725

Parce qu'on le vit déjà à d'autres endroits des plaintes de résidents qui achètent puis on ne les avait pas avertis nécessairement des nuisances qu'il y avait. Puis ce n'est pas nécessairement des choses qu'on entend, qui font tant de bruit que ça mais quand on est entend 24 heures par jour, ça finit par être des irritants. Puis c'est ça, je pense beaucoup au bruit, à la pollution et au camionnage.

730

**Mme MARIE LEAHEY, commissaire :**

Merci.

735

**LE PRÉSIDENT :**

740 Madame, Monsieur, merci beaucoup de votre intervention. J'invite maintenant monsieur François Gagnon. Vous aussi vous avez la technologie d'appoint.

**M. FRANÇOIS GAGNON :**

745 Ça va servir à compenser mon manque de préparation.

**LE PRÉSIDENT :**

750 Alors vous nous avez envoyé donc votre mémoire sous le titre : *Pour un PPU qui supporte encore mieux la marche et le vélo*. Alors, nous vous écoutons.

**M. FRANÇOIS GAGNON :**

755 Merci de nous écouter. Je présente évidemment pas avec ma conjointe qui n'est pas là ce soir mais elle m'appuie mentalement et moralement. Deuxième chose, je voulais m'excuser parce que je ne suis pas aussi prêt que je devrais l'être pour faire cette présentation-là mais j'en ai préparé une quand même. J'espère qu'elle va faire un peu de sens.

760 Donc le sens du mémoire, puis je pense que c'est ce que je veux répéter un peu ce soir, c'est qu'on a fait un bon bout, je pense, dans la réflexion de la place de la marche et du vélo dans le PPU mais je pense qu'on peut faire encore mieux. Puis personnellement, je m'intéresse beaucoup à l'aménagement des rues puis à l'aménagement des réseaux de rues parce que ça me semble être une des dernières frontières en urbanisme qui semble être réservée à une catégorie professionnelle. Ça ne semble plus avoir lieu d'être aujourd'hui.

765 On traite la rue comme si c'était le domaine exclusif de l'ingénierie alors que la rue, c'est en fait la plus grande réserve d'espace public en ville. Dans certaines villes, l'espace dédié à la rue va jusqu'à 50 %. Je ne serais pas surpris que les chiffres à Montréal soient à peu près la