

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme MARIE LEAHEY, présidente
Mme DANIELLE SAUVAGE, commissaire
M. JOSHUA WOLFE, commissaire
M. REINALDO DE FREITAS, analyste
M. PIERRE GOYER, analyste

LACHINE-EST

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 3

Séance tenue le 3 avril 2019, 19 h
2901, boulevard Saint-Joseph
Lachine

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 3 AVRIL 2019.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :

M. Jean-François Lefebvre et M. Normand Gadoury, Imagine Lachine-Est.....	4
M. Olivier Gagnon, citoyen	17
M. David Marshall, citoyen	27
M. Daniel Chainey, Comité Logement Lachine-Lasalle et La Table habitation Lachine	39
M. Simon Masella, citoyen.....	50
M. Charles Grenier, citoyen	62

MOT DE LA FIN	81
----------------------------	-----------

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Alors si vous voulez, on va commencer. Mesdames et messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'audition des opinions portant sur l'avenir du secteur Lachine-Est. La séance se déroulera en français, mais les gens qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire en s'adressant à la commission. The meeting will be conducted in French but if you wish to ask a question or address the commission in English, you are welcome to do
10 so. Je m'appelle Marie Leahey et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'office, madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de cette commission.

15 Je suis accompagnée de deux commissaires: madame Danielle Sauvage et monsieur Joshua Wolfe. La commission est appuyée dans ses travaux par deux secrétaires-analystes: Pierre Goyer et Reinaldo de Freitas.

20 À la table d'accueil, vous avez rencontré Nicole Uwimana qui peut vous donner toute l'information nécessaire durant la soirée et à la logistique, il y a madame Brunelle Amélie Bourque.

25 Et là je vais me faire dire que je ne suis pas assez près de mon micro, n'est-ce pas? O.K. L'assemblée de ce soir est enregistrée et sténographiée. C'est monsieur Yvan Lamontagne qui s'occupe de la sonorisation et madame Cindy Lavertu, de la sténographie.

30 Tout ce qui sera dit au cours de cette audience sera enregistré et transcrit. Les transcriptions feront partie du dossier de documentation qui est disponible à la fois sur le site Internet et au bureau de l'Office. Et c'est un service qui est assez rapide, je suis ébahie à chaque fois.

35 Nous avons avec nous les représentants de la Ville ou seulement de l'arrondissement. Je vois actuellement monsieur Michel Séguin, directeur de l'arrondissement, adjoint et responsable du développement du territoire et services administratifs. Je ne sais pas si monsieur Martin Savard sera là et madame Fella Amina Maherzi. Ce que je sais c'est que Martin Roy du service de l'urbanisme de la ville ne sera pas là ce soir.

40 Alors, à partir de maintenant, nous accueillerons les personnes et les organismes qui sont inscrits pour exprimer leur opinion. Nous en sommes rendus à notre quatrième, troisième séance d'audition de mémoires. Et demain on reprend, mais cette fois-ci on sera à la Vieille Brasserie, à côté. C'est bien ça.

45 Nous entendrons 42 citoyens et citoyennes et représentants d'organismes. La commission a reçu également une vingtaine d'interventions écrites additionnelles qui ne feront pas l'objet d'une présentation orale. Toutes ces opinions s'ajouteront à celles que nous avons déjà recueillies dans les derniers mois grâce aux ateliers créatifs, aux questionnaires et aux opinions en ligne.

50 Je vous rappelle que les consultations répondent au principe selon lequel les citoyennes et les citoyens ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets.

55 Nos consultations se déroulent selon une procédure établie et les commissaires s'engagent à respecter un code de déontologie.

60 Quand au déroulement de la séance, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouerons une vingtaine de minutes à chacun, soit 10 minutes pour présenter votre opinion et 10 minutes pour faire des échanges avec les commissaires. On peut réaménager, mais on va rester dans l'intérieur du 20 minutes.

À ceux et celles qui ont déposé un mémoire, je rappelle que nous l'avons lu attentivement. Je vous invite donc à présenter les éléments essentiels de façon à laisser le plus de temps possible pour un échange avec la commission.

65 Les mémoires seront rendus publiques à la fin de la semaine, ils demeureront accessibles sur le site Internet de l'office.

70 Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information et des mémoires. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport vers la mi-juin. C'est la présidente de l'office qui remettra le rapport aux élus. Une fois le dépôt fait aux élus, le rapport sera rendu public dans les 15 jours suivants.

75 Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus municipaux. La séance de ce soir devrait prendre fin vers 21 heures.

Enfin, comme vous le savez, la commission tient à ce que le climat demeure serein. Je rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des autres sont irrecevables.

80 Comme il est coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autres, des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus ce soir, les représentants de l'arrondissement pourraient - je ne dis pas de la Ville parce qu'ils ne sont pas là aujourd'hui, ce soir - pourraient user de leur droit de rectification. Je leur accorderai la possibilité d'exercer ce droit à la fin de la séance. Il s'agit de rectifier un fait et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

85
90 Merci de votre participation et j'invite dès maintenant monsieur Jean-François Lefebvre de Imagine Lachine-Est. Oh, j'ai oublié. Installez-vous messieurs. Concertation Montréal et l'Office municipal d'habitation ainsi que certaines instances de la Ville, font un exercice pour s'assurer de la participation égalitaire des femmes et des hommes. Et donc, dans ce sens, on vous demande de remplir ce sondage que vous trouverez à la porte et que vous remettez sur

95 place, s'il vous plaît. Ceci permettra de poursuivre le projet. Ça vous va. Durant la soirée, il y aura également des photos qui seront prises. Si pour des raisons qui vous appartiennent vous ne voulez pas qu'on ait des photos de vous, s'il vous plaît dites-le-nous et ces photos-là seront rejetées. Est-ce que ça va? Alors, écoutez moi j'avais Jean-François Lefebvre et qui est accompagné de?

M. NORMAND GADOURY :

100 Normand Gadoury.

LA PRÉSIDENTE :

105 Bonjour, Monsieur Gadoury.

M. NORMAND GADOURY :

Bonsoir.

110 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, vous avez 10 minutes pour nous présenter un Écoquartier carboneutre pour Lachine-Est, c'est bien ça?

115 **M. NORMAND GADOURY :**

120 Donc, Imagine Lachine-Est est un organisme qui est né il y a trois ans suite au sommet de Lachine qui s'est tenu en octobre 2015 et l'objectif d'Imagine Lachine-Est vise à éduquer, informer la population des pratiques et politiques favorisant le développement urbain durable et les villes carboneutres. Et donc on est fortement concernés par l'avenir de Lachine-Est. Je vais laisser la parole à Jean-François Lefebvre qui va vous exposer la teneur de notre mémoire.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

125 Donc, vous avez déjà toutes nos recommandations. Donc, je ne les reprends pas du tout.
En fait, c'était plus, l'idée de la présentation, c'est de compléter un petit peu le contexte. Donc, je
commence par dire bien les nouveaux quartiers...

LA PRÉSIDENTE :

130 Et on s'assurera d'avoir une copie de ça, hein?

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

135 Oui, je vous le laisse déjà sur le bureau.

LA PRÉSIDENTE :

140 Parfait.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

145 Et notre annexe également, vous avez une version mise à jour qui va vous parvenir
demain matin. Donc, les quartiers qui doivent être faits à partir de maintenant, ça doit tenir
compte à la fois de l'enjeu des changements climatiques, mais aussi d'autres enjeux, notamment
les changements démographiques.

150 À cet égard, la génération des millénaires a dépassé la génération X qui a... en fait, les
baby-boomers ont dominé pendant 50 ans. La génération X - ma génération - pendant deux ans
et maintenant c'est les millénaires.

LA PRÉSIDENTE :

Pour vous.

155

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

Pour nous. Mais c'est important parce que la génération dominante en Amérique du Nord a imposé ses préférences d'une certaine façon. Et dans un contexte de lutte aux changements climatiques, c'est extrêmement intéressant de voir que chez les millénaires - ça c'est des statistiques américaines, mais je peux vous dire que dans mes études, bon mon autre chapeau, j'enseigne en études urbaines comme chargé de cours au département d'études urbaines de l'UQAM. Juste peut-être pour la mise en contexte. Et les mêmes données semblables se retrouvent au Canada.

160

165

Donc, chez les millénaires on voit moins de déplacements en auto, plus en vélo, plus en transports collectifs et ça nous amène au constat qu'il faut réaliser des nouveaux quartiers en visant des milieux de vie et je vais préciser, parce qu'on a parlé du vieillissement de la population également, en tenant compte des aînés et des enfants.

170

En urbanisme, si on tient compte de ces deux groupes-là, on a fait un quartier qui est bon pour tous. Et ça suppose, notamment sur le plan des transports collectifs, des transports confortables et attrayants, et la même chose, une sécurité pour les transports actifs.

175

Une petite mise en contexte aussi. On parle toujours des objectifs des villes, des gouvernements, mais souvent sans les mettre en contexte. Ici, je reprends les objectifs du plan métropolitain d'aménagement et de développement, le PMAD, on parle de passer de 25% à 35% de part modale d'ici 2031. Sauf que, ce chiffre-là ne tient pas compte, en fait, n'exprime pas qu'est-ce qu'on a besoin d'aller chercher.

180

Bon, on a fait l'évaluation en tenant compte de la croissance démographique qui est anticipée. Ça veut dire qu'il faut que le transport collectif ait chercher 60% plus de déplacements d'ici 2031. Donc, ça donne une idée en supposant qu'il y a 50% plus de déplacements en transports actifs aussi.

185

Et ça nous amène à une considération comme, de base, on arrive avec un nouveau développement et là on dit oui, il y a 6000 déplacements en auto ou en plus, c'est normal. Un instant. Pas si on veut atteindre nos objectifs, il faut voir autrement. Est-ce que c'est possible d'avoir une autre vision?

190

L'exemple ici c'est la ville de Vancouver où en redéveloppement dans ses quartiers plus centraux, à ce moment-là, on a réussi à réduire déjà l'utilisation de l'auto. Et ce qui est intéressant, si on regarde leur vision d'ici 2040, c'est une augmentation de 50% de la population. 50% de la population, pas une seule voiture de plus. Donc, je pense que ça montre qu'on est capable de faire les choses autrement.

195

Mais comment les faire? Parce que bon, vous avez entendu, plusieurs groupes ont dit: il faut un transport structurant. Mais qu'est-ce que ça veut dire?

200

Et là, exemple la ville de Lyon, pendant plusieurs années, on a ajouté des stations de métro et l'automobile a continué à gagner des points. Le transport collectif a continué à chuter. Ça c'est pendant une vingtaine d'années, un dizaine d'années. Et après une autre décennie, là on a mis juste quelques stations de métro, mais on a rajouté, en fait on a créé tout un réseau de tramway. Ah surprise, baisse significative donc de 10% de l'automobile, hausse du transport collectif, hausse des transports actifs.

205

LA PRÉSIDENTE :

210

Qui ne s'explique pas par le vieillissement de la population.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

215 Non, non, parce que là c'est vraiment une ville, si on compare avec d'autres et ça s'explique...

LA PRÉSIDENTE :

220 Je m'excuse.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

225 C'est correct. Ça s'explique, en fait, ici par une comparaison. On parle, la fameuse ligne rose, portion centre-ville, Lachine, pour toute une ligne avec une vingtaine de stations qui couvriraient toute une région, c'est le même coût que deux stations de métro, si on prend le coût de la ligne bleue.

230 Et le projet en fait doit s'intégrer dans un contexte où ça c'est le projet de la CAQ, donc le parti qui est au pouvoir actuellement, le plan de transport de la CAQ qui prévoyait trois lignes de tramway, dont une de l'est de Montréal jusqu'au centre-ville. Et c'est très logique de proposer à ce moment-là que la ligne qui se rend au centre-ville ne fasse que poursuivre tout simplement jusqu'à Lachine, ce qui équivaut à réaliser la moitié donc déjà du projet de ligne rose tout en étant en continuité avec un projet déjà proposé par le gouvernement.

235 Et ça dans un contexte où le tramway c'est une capacité de quatre à six autobus, c'est confortable, efficace, électrifié sans l'impact des batteries, structurant. Donc, beaucoup plus que va l'être un SRB.

240 À ça il faut rajouter d'autres démarches comme notamment, l'auto-partage. Il y a 27 voitures en auto-partage prévues dans le projet Angus, qui est dix fois plus petit en terme de surface et de nombres d'unités que le serait l'ensemble de Lachine-Est.

245 On peut imaginer. Peut-être pas en une année, mais là on parle d'un projet qui s'implante sur 20 ans. Donc, on peut imaginer implanter à chaque année quelques voitures en auto-partage progressivement. 150 voitures en auto-partage, c'est facilement 1 000 cases de stationnements en moins. Ce qui permet de refaire, redéfinir l'espace qui permet d'avoir, bon une ville beaucoup plus attrayante.

250 Et là, pourquoi est-ce qu'il faut arrêter l'étalement urbain et construire autour des TOD, on a en comparaison de différents modes de développement et la conclusion c'est: la seule façon d'avoir une ville carboneutre, c'est d'avoir à la fois au niveau des résidences, des logements de plus faible consommation et au niveau des transports.

255 J'ai parlé beaucoup des transports parce que je pense que c'est un enjeu qui avait peut-être quelques points à souligner. Il y a plusieurs recommandations dans notre mémoire qui touchent les bâtiments. Mais je vais en souligner une qui est fondamentale parce qu'elle vient structurer tout le reste. C'est la géothermie.

260 Une seule mesure réussit à elle seule à couper la moitié de la consommation d'énergie. Ensuite, donc elle est très efficace. Sauf que, pourquoi est-ce que, si elle est si efficace elle se fait peu? O.K., bien c'est le modèle d'affaire actuel qui fait en sorte que... bon, c'est un coup au départ. N'importe quel promoteur actuellement peut construire une maison traditionnelle sans faire quelque chose qui se démarque, il va vendre de toute façon.

265 Donc, il faut changer le modèle d'affaire et ce que ça veut dire c'est il faut aller vers la géothermie communautaire à l'échelle du quartier et on a fait un estimé préliminaire. D'ailleurs, ça a été travaillé en collaboration avec la Coalition Climat.

270 Mais le potentiel juste ici pour Lachine-Est, on l'a pas mis ici, mais si on fait dans tous nouveaux développements, on pourrait avoir l'équivalent de un million et demi de dollars par année de redevances pour la ville. Et si on le fait pour toutes les villes autour de Montréal dans

les nouveaux développements pour les 25 prochaines années, c'est 200 millions par années de redevances pour les villes et un million de tonnes de gaz à effet de serre en moins.

LA PRÉSIDENTE :

275

Il vous reste deux minutes.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

280

C'est beau. Si on veut faire des quartiers durables, bien ça veut dire qu'il faut, bon réduire la consommation énergétique et aller vers le renouvelable. Mais c'est aussi penser à faire quelque chose qui est pour tous. L'avantage de la géothermie communautaire c'est qu'on n'a pas de surcoût. Même pour des logements sociaux à haute efficacité à ce moment-là aussi.

285

Un exemple. On parle beaucoup de l'Europe. Mais je voulais glisser le fait que j'ai visité Regent Park, par exemple, à Toronto, qui est un quartier de logements sociaux qui a été revitalisé avec des résultats extrêmement intéressants, tant sur le plan environnemental et que social et je finis en montrant, peut-être ma dernière phrase on pourrait dire, qui est illustré par plusieurs... c'est il faut faire beau, avoir une diversité architecturale qui se démarque également.

290

Donc, exemple de Malmö ici, la fameuse tour Torna Torsado de Malmö. Donc, dans nos recommandations c'est d'avoir au moins un édifice qui se démarque un peu plus en hauteur qui permet d'avoir un observatoire et vous voyez donc une diversité. Ici, le stationnement étagé qu'il y a à l'entrée de Malmö. Voilà, donc ça termine, en respectant le temps.

295

LA PRÉSIDENTE :

300

Pile. Merci. Des questions? Si vous en avez pas, moi j'en ai plein.

LA COMMISSAIRE :

305 Peut-être juste, c'est un détail, mais géothermie communautaire, qu'est-ce que ça veut dire communautaire dans ce...

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

310 En fait, c'est que l'idée, quand on dit communautaire, ça voudrait dire que la même façon que la ville va fournir l'eau, l'aqueduc et les égouts. Puis que c'est installé avant de construire le quartier, on va installer la géothermie de la même façon et ceux qui vont venir s'installer, la même façon que c'est normal de payer pour notre eau, notre égout dans nos taxes.

315 Ça peut être un petit peu différent dans le mode de paiement, mais c'est que ça devient un contrat où au lieu de payer, bon Énergir qui était Gaz Métro ou bien Hydro-Québec pour l'énergie, on va payer soit la ville, soit une entreprise qui serait partenaire avec la ville pour le chaud et le froid qui va être extirpé du sol, à un tarif qui va être légèrement plus avantageux que ceux d'Hydro-Québec, par exemple.

320 Donc tout le monde est gagnant et à ce moment-là, c'est une tierce-partie qui prend le risque à ce moment-là d'investir et qui fait en sorte qu'après une dizaine d'années, puis probablement moins parce qu'en communautaire, on rentabilise plus vite parce qu'on creuse pas juste un puits, on en creuse plusieurs un à côté de l'autre.

325 Donc après probablement sept, huit ans, le système est rentabilisé et ça devient une rente à ce moment-là. Donc, qui va être partagé entre différents acteurs. On suggérerait un fonds climat plus une partie pour la municipalité et une partie pour l'entreprise qui serait partenaire.

LA COMMISSAIRE :

330 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

335 Oui, une petite, petite puis après ça une plus conséquente, O.K.? La première, j'ai été étonnée là, vous dites: on s'occupe des aînés, des enfants, donc on s'occupe de tout le monde quand on fait ça et je me suis dit: est-ce qu'il y a des différences genrées? Est-ce que s'occuper des aînés femmes et des filles enfants change le modèle ou si il n'y a plus de différence genrée quand on s'occupe des vieux et des jeunes?

340 **M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :**

Là, je pense qu'il ne faut pas aller plus loin, dans le sens que là c'est un concept d'urbanisme pour dire que à partir du moment qu'on a une préoccupation en terme de sécurité, O.K...

345 Je vais donner un exemple. Si on... quand on voit une façon de mesurer si les gens, une famille se sent en sécurité, vous regardez est-ce que les parents tiennent la main des enfants quand ils se promènent quelque part. S'ils tiennent la main des enfants, ça veut dire qu'ils sont sur le bord d'une route et ils se sentent en insécurité. Si vous les voyez au milieu d'un parc ou d'un espace qu'ils se sentent en sécurité, à ce moment-là ils vont laisser l'enfant gambader à côté.

355 Donc, on n'est pas dans le genre dans ce cas-là. Là où est-ce qu'on est c'est dans un... mais oui on peut y aller dans le sens que si on arrive à quelque chose qui est très sécuritaire, ça veut dire que les femmes à ce moment-là vont se sentir plus en sécurité. Et ce qui est intéressant de voir, c'est que les pays... il y a deux pays dans le monde actuellement où c'est les femmes qui font le plus de vélo que les hommes. Au Danemark et l'autre je ne suis plus sûr si c'est Pays-Bas.

360 Donc, et c'est justement parce qu'on a rendu ça tellement sécuritaire, que c'est plus... les gars qui sont un peu plus cascadeurs, entre guillemets, qui font du vélo, c'est devenu quelque chose que les femmes se sont appropriés encore plus. Et ça, à ce moment-là, ça vient avec la sécurité.

365 Quand on dit, en principe, la présentation il a fallu la faire en 10 minutes...

LA PRÉSIDENTE :

Oui, je comprends.

370

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

... les sujets qu'on a, en une heure on aurait pu nuancer. L'important c'était de dire en urbanisme on dit: si on réussit à tenir compte des enfants et des aînés pour la sécurité, puis que les gens se sentent en sécurité, que si les aînés se sentent en sécurité, les femmes vont se sentir en sécurité. Et si les gens sont prêts à ce que les enfants se rendent à pied à l'école, bien ça veut dire qu'on a réussi à faire un aménagement qui va rejoindre tout le monde après.

375

LA PRÉSIDENTE :

380

O.K. Là, à la demande de ma collègue, vous avez répondu en fait que vous êtes en train de penser à un partenariat privé public pour ce qui est de la géothermie. Mais au-delà de ça, dans un écoquartier qui nécessite un processus participatif assez important, on s'entend, et c'est ce que vous demandez, un écoquartier. Je voulais savoir: est-ce que vous avez pensé au mode de gouvernance? Ou avez-vous des idées plus claires sur comment ça pourrait s'articuler parce que vous l'avez dit vous-même, on ne parle pas d'un développement qui va durer cinq ans, mais qui s'étale. Donc y a-t-il un mode de gouvernance qui appartiendrait à nos façons de faire pour réussir à faire un écoquartier?

385

390 **M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :**

Bien, au départ, la démarche que vous faites déjà est un grand pas en avant. C'est-à-dire une consultation en amont.

395 Deuxièmement, ça va amener la réalisation d'un plan particulier d'urbanisme, mais ce qu'on propose c'est que ça soit fait cette fois-ci en partenariat avec les organismes communautaires.

400 Il y a déjà l'atelier Lachine-Est qui a été créé il y a deux mois qui est un peu informel, d'une certaine façon, mais qui surtout en fait est plus un lieu, qui n'est pas une structure, pas un organisme incorporé. C'est tout simplement un lieu de rencontre des différents organismes communautaires sur le sujet de Lachine-Est et l'objectif c'est d'en faire un forum. Donc, à long terme à ce moment-là avec l'arrondissement.

405 Il y a également qu'il y ait le bureau de projet éventuel, tout comme le projet Louvain, ça a été annoncé que l'arrondissement allait faire un bureau de projet partagé avec ce qui est l'équivalent de notre Atelier de Lachine-Est, donc groupe communautaire de là-bas.

410 Je pense que c'est la façon de faire un processus qui permettrait à long terme d'aller vers un projet optimal. D'ailleurs c'est un peu dans ce sens-là qu'on recommande de s'inspirer notamment du programme écoquartier français comme démarche générale, mais on ne recommande pas d'aller dans un détail aussi pointu que dire il faut que ça soit nécessairement un quartier LEED par exemple.

415 Je pense qu'à ce stade-ci, il faut plus avoir une vision de vers quoi est-ce que la communauté veut tendre, ce que va refléter vos recommandations également, c'est le but. Mais après, je pense qu'on est dans une période plus pilote, d'une certaine façon, on aborde une nouvelle démarche. Je pense qu'il va avoir un travail avec l'arrondissement de Lachine, avec la ville de Montréal, avec la communauté, d'essayer de voir comment est-ce que vos

420 recommandations et celles de la communauté vont pouvoir être mises en œuvre
progressivement.

Je pense que c'est plus d'établir quelque chose qui va être viable dans le temps que
d'avoir quelque chose qui serait fixe comme... c'est pour ça qu'on recommande pas de façon
425 précise de: prenez la charte d'écoquartier de Vivre en ville, par exemple. Ce qu'on dit c'est que je
pense qu'il va falloir regarder toutes les propositions et se donner peut-être quelques mois, plus
que le temps qu'on avait pour préparer notre présentation, pour que la communauté essaie de
valider.

430 Il ne faut pas qu'on mette l'accent sur le processus, mais sur les réalisations. L'idée c'est
comment on est capable d'atteindre les grandes réalisations qui nous semblent les plus
évidentes. Puis si on réussit à voir ce qui nous permet d'atteindre les réalisations, on a parlé de la
géothermie, on a parlé de transport collectif structurant, d'efficacité des bâtiments, la mixité
sociale. Qu'est-ce qui permet d'atteindre ces objectifs-là?

435 Puis si on trouve ce qui permet d'atteindre ça, ça pourrait dire qu'on aurait défini le cadre
qui lui serait reproductif et pourrait devenir le cadre du programme écoquartier montréalais.

LA PRÉSIDENTE :

440 Merci beaucoup. Question?

LE COMMISSAIRE :

445 Oui. Vous avez mentionné l'Atelier Imagine Lachine-Est. Est-ce que les promoteurs, les
propriétaires des terrains de Lachine-Est font partie de cet Atelier?

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

450 Non. Non. Dans le sens que l'Atelier lui-même c'est les organismes communautaires qui
sont indépendants. Ça n'empêchait pas des gens de l'Atelier... il y a eu une rencontre avec un
des promoteurs pour pouvoir commencer à... bon. Je n'y étais pas parce que j'enseigne. C'était
une période où j'avais un cours, je ne pouvais pas y aller. Mais c'était strictement une rencontre
qui a été faite avec certains membres de l'Atelier.

455 **M. NORMAND GADOURY :**

460 Mais juste pour aller plus loin, dans le fond l'Atelier c'est un organisme qui permet de
donner une voix aux citoyens et dans la gouvernance, pour répondre à votre question, ce qu'on
entrevoit, c'est une, on pourrait dire une représentation tripartite où il y aurait d'un côté la
municipalité qui normalement est la voix des citoyens, mais dans ce cas-ci ce qu'on souhaite
c'est d'avoir une représentation plus forte au niveau citoyen et d'avoir aussi les promoteurs
autour de la même table.

465 Donc, quelle forme ça pourrait prendre, c'est pas encore défini, mais certainement d'avoir
une collaboration entre ces trois parties prenantes et je pense que ce qu'on veut aussi souligner
c'est que ce qu'on souhaite pour Lachine-Est c'est une contribution positive, constructive de la
part des citoyens et en les impliquant de façon plus intensive dès le départ comme vous le faites
aujourd'hui, ça va permettre de prévenir ce qu'on voit trop souvent, c'est juste du blocage puis de
la contestation, mais ça ne permet pas aux citoyens d'amener des solutions créatives comme
470 nous on le souhaite.

LA PRÉSIDENTE :

475 Bien, merci beaucoup. C'est beau. Je trouve que ça termine bien avec le mot créatif.
Merci beaucoup. Alors, j'inviterais monsieur Olivier Gagnon. Bonsoir, Monsieur.

M. OLIVIER GAGNON :

Bonsoir.

480

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous avez un PowerPoint, non?

485

M. OLIVIER GAGNON :

Oui, j'ai une image.

LA PRÉSIDENTE :

490

Oui. On vous laisse le temps de vous installer. Allez-y.

M. OLIVIER GAGNON :

495

O.K. Bien moi je ne veux pas répéter tous les points qu'il y a dans le mémoire, mais je vais en présenter deux que je considère plus important. C'est comme une façon de les souligner ou de les soumettre à votre attention une deuxième fois et je vais les présenter peut-être un petit peu différemment.

500

Ici, on voit une image qui montre les effets d'îlots de chaleur. On voit que le secteur de Lachine-Est est un secteur où il y a beaucoup de chaleur emmagasinée. La trame urbaine actuelle fait en sorte que c'est des milieux qui sont plus chaud l'été. Puis je présente ça parce que un des deux points que je veux souligner c'est l'importance de se positionner par rapport aux changements climatiques. À la fin, moi j'aimerais que l'aménagement du secteur Lachine-Est améliore les choses. Donc, au lieu de le voir en rouge comme ça, on voit que sa contribution aux effets d'îlots de chaleur soit moins grande, il faudrait qu'il y ait une amélioration.

505

Grosso modo ce que je veux vous dire par rapport au premier point des changements climatiques, c'est que pour moi un grand secteur comme ça c'est rare qu'on a la chance de l'aménager de manière concertée. C'est ce que j'aimerais voir.

510

Quand on construit, on construit pour plusieurs générations, donc il faut prendre le temps de bien le faire et d'avoir une pensée long terme.

515

Les changements climatiques, c'est quelque chose qui nous affecte puis qui vont nous affecter d'une génération à l'autre de façon de plus en plus importante. Donc, il faut se positionner. Je pense que c'est le temps qu'on développe sur un autre modèle que le modèle qu'on suit depuis plusieurs générations où on a une consommation d'énergie qui est trop grande, on a une pollution qui est trop grande par rapport à ce que la planète peut supporter.

520

Je pense que les gens sont prêts et demandent un changement d'approche puis qu'on se positionne par rapport aux changements climatiques. Il y a 250 000 personnes qui ont signé LE PACTE pour les changements climatiques. Il y a 150 000 étudiants qui ont marché il y a quelques semaines pour les changements climatiques.

525

Donc, il y a une demande pour que les autorités - et là je m'adresse à la Ville, c'est un peu ça mon propos - prennent action. Puis là je peux commencer à débouler mes choses, mais pour marquer un peu plus mon point, j'aimerais mentionner, faire une allégorie avec une autre image. Rachel Carson, en 1962, a écrit son livre Silent Spring. Puis elle dénonçait, sur une base de science, tous les impacts négatifs que l'utilisation abusive des pesticides et des produits chimiques avait sur l'environnement puis avait sur la faune et la flore.

530

Ça a fait grand bruit puis ça c'est il y a 60 ans. Donc, ça fait 60 ans que la science se bâti pour démonter ces choses-là puis en 2019 on est encore à l'étape où un agronome qui travaille pour le gouvernement qui dénonce l'usage des pesticides outrancier, peut perdre son emploi. Ça fait qu'en 60 ans, la science s'est bâti, mais on n'a pas agi beaucoup.

535

540 Donc, j'utilise cet exemple-là pour dire: où sont les changements climatiques? O.K., ils nous parlent des changements climatiques, il peut-tu passer au reste de sa présentation? Mais j'amène cette image-là pour dire que les changements climatiques on en parle depuis les années 80, beaucoup plus depuis les années 2000. Il est temps que la Ville et les autorités prennent action.

545 Donc, moi j'aimerais que l'aménagement de Lachine-Est fasse en sorte qu'on fasse des gains et qu'on s'implique, qu'on commence à faire des choses. Pour moi, j'aimerais ça qu'en ce sens-là que Lachine-Est ça soit un laboratoire pour la Ville. Qu'elle puisse expérimenter des approches pour se positionner pour être carboneutre, un peu comme ce qui était présenté puis être plus résilient face aux changements climatiques. Puis les leçons apprises vont servir à aménager la ville dans les étapes suivantes, dans d'autres projets, dans d'autres quartiers.

550 On devrait utiliser ce secteur-là comme laboratoire. Oui j'aime l'idée d'explorer un écoquartier pour avoir un milieu de vie complet, mixte, durable qui répond aux divers besoins de populations variées.

555 Puis pour moi, le rôle de la ville c'est d'encadrer. C'est pas de dire qu'elle doit faire tout le développement, mais elle doit guider, elle doit donner des balises, elle doit donner une vision et les promoteurs doivent s'inscrire là-dedans. Puis la société civile aussi doit pouvoir participer.

560 On est chanceux au Québec, on a la chance d'avoir un organisme comme Ouranos qui est un organisme à but non lucratif, c'est un consortium de recherche scientifique avec 400 chercheurs. Il y aurait possibilité d'aller piger dans leur expertise. Ils ont des spécialistes en infrastructures urbaines, ils ont des spécialistes en aménagement puis on pourrait bénéficier de cette expertise-là, ça serait dommage de s'en priver.

565 Donc, ça c'était mon premier point. Utiliser nos préoccupations pour faire des avancées en terme de positionnement par rapport aux changements climatiques.

570 Le deuxième point qui est important pour moi c'est: Lachine-Est ça devrait être pensé dans une vision globale. Pour le bien de l'ensemble de la collectivité. Il y a à peu près 46 000 habitants à Lachine-Est, à Lachine au total, à peu près 6 000 dans Saint-Pierre, 40 000 dans le Lachine, Lachine. Ici, on parle d'ajouter 4 000 logements à deux personnes par logement, ça fait au moins 8 000 personnes. 8 000, quand il y en a déjà 40 000, la proportion est importante.

575 Ce que je souhaite c'est que l'arrivée de ces gens-là ça soit un plus pour le reste de la collectivité. Les gens qui ont choisi de s'établir ici pour être au bord de l'eau, pour la tranquillité, pour le quartier en soi.

580 Ce que je souhaite pas, c'est que ça soit la résultante de l'aménagement de ce territoire-là, que ça soit une série de terrains et de promoteurs privés qui vont à leur vitesse puis qu'au final on ait une vision, il n'y a pas de vision et que ça soit un résultat un peu désarticulé, sans harmonie.

585 J'aimerais éviter que ça soit une enclave aussi. On a déjà un milieu plus modeste comme le Duff Court qui est une forme d'enclave à l'intérieur de Lachine. Je trouverais ça triste d'avoir une enclave, que le secteur devienne juste un secteur de condos avec des gens nantis. C'est une autre forme d'enclave. Moi je souhaite une mixité plus grande.

590 Puis je trouverais ça dommage que le développement de ce secteur-là ait un impact, se fasse au détriment des gens qui habitent déjà à Lachine. Il y a déjà de la difficulté en terme de mobilité pour sortir de Lachine aux heures de pointe par la rue Victoria. Donc, j'ai de la misère à imaginer qu'on peut mettre 8 000 personnes de plus et que ça posera pas de problème.

595 Oui, j'encourage le développement du transport en commun, c'est sûr, mais je voudrais pas que ça se fasse au détriment de ceux qui vivent là. Il y a déjà une pression sur les écoles, on manque d'école. Je suis pour, je vois une opportunité dans la densification. C'est une justification pour améliorer le transport en commun, mais il faut que ça soit bien fait, il faut que ça soit coordonné.

600 Ce que je souhaite c'est que l'aménagement puisse nous apporter des liens, des synergies. Je vois trois exemples, là. On a des besoins d'infrastructures publiques comme un centre sportif. Il devrait pouvoir être possible de trouver un espace dans ces terrains-là pour le faire.

605 La densification, comme j'ai dit, je vois un côté positif. Si c'est bien fait, ça permet de justifier une meilleure offre de transport en commun. Ça permet aussi, si c'est bien fait, la densification, de créer une activité économique qui pourrait permettre de revitaliser la rue Notre-Dame qui en aurait bien besoin.

Mon propos n'est pas d'être négatif, fermé par rapport à la densification, mais j'aimerais ça que ça soit bien fait pour que ça apporte des gains plutôt que des problèmes.

610 Donc, là je fais une série de petits points en rappel avant de conclure. Je pense que dans ce secteur-là, il doit avoir une partie d'espaces publics. J'ai parlé d'un centre sportif. Moi je vois le secteur, l'ancien Spinelli Toyota à Cintube, la compagnie Cintube comme un lieu de rencontre. C'est déjà, le centre d'information touristique est en face. Les gens viennent utiliser le canal Lachine pour la piste cyclable, c'est juste en face.

615 Quand il y a eu les festivités du 375^e anniversaire, c'était déjà un lieu de rassemblement public. Donc, ce coin-là, moi je le vois à prendre comme une extension de cet espace public.

620 Le côté nord du canal Lachine, à mon sens, devrait rester d'accès et d'usage public. Le patrimoine, ça vaut la peine de préserver le pont roulant de la Dominion Bridge, le canal des Sulpiciens, si en faisant des travaux on trouve des choses intéressantes, ça devrait être protégé.

625 Les bâtiments ou des façades industrielles qui en vaudrait la peine, ça devrait être protégé. Le chemin historique Upper Lachine, ça devrait être respecté. Ça ne veut pas dire de ne pas l'élargir, mais de respecter l'esprit du chemin.

630 En conclusion, trois petits points. Je crois que la ville a une responsabilité et c'est ce que
j'essayais de vous dire avec les changements climatiques et l'aménagement dans une pensée
collective. Responsabilité d'être avant-gardiste et audacieuse dans l'encadrement qu'elle va faire
de l'aménagement. Je ne prétends pas qu'elle doit aménager tout le territoire, il y a une place
pour le privé, mais la vision doit venir de la ville. Puis la participation du privé doit faire partie de
cette vision-là, leur contribution.

635 Comme la contribution des citoyens. On doit trouver un équilibre entre ces trois acteurs-
là. Je termine...

LA PRÉSIDENTE :

640 Je vous invite à conclure.

M. OLIVIER GAGNON :

Oui, je conclus.

645 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, c'est ça, O.K.

M. OLIVIER GAGNON :

650 La densification du secteur pour moi peut représenter une opportunité en terme de
transport en commun et d'activité économique, si c'est bien fait.

LA PRÉSIDENTE :

655 Merci beaucoup.

M. OLIVIER GAGNON :

Je vous en prie.

660

LA COMMISSAIRE :

Alors, vous avez parlé des différents aspects du développement de Lachine-Est, patrimoine, mobilité, habitation, équipement public et tout ça, mais je ne vous ai pas entendu mentionner l'activité économique. Est-ce que vous voyez qu'il y a de la place dans Lachine-Est, dans le nouveau Lachine-Est pour des activités économiques, industrielles?

665

M. OLIVIER GAGNON :

Oui, bien j'ai mentionné un peu l'idée d'un écoquartier et ce que j'y vois moi dans le terme écoquartier, c'est de faire un milieu de vie où ça ne devient pas un espace dortoir où les gens viennent, ils ont un condo intéressant, mais ils vont travailler au centre-ville. Il devrait y avoir une partie d'activité, un peu comme on voyait dans les ateliers Angus où l'idée derrière l'aménagement de ce secteur-là c'était d'avoir des gens qui vivent là, qui ont leurs loisirs là, qui ont leur service de petite boulangerie et autres, le plus près possible. Puis qu'il y ait une certaine partie des gens qui vivent là, y travaillent aussi.

670

675

Donc, en faisant ça, on réduit le transport, on réduit l'emprunte lié à la pollution du transport. Ça fait que je vois une activité locale sur place. La densification peut amener aussi la revitalisation de la rue Notre-Dame parce que s'il y a des nouveaux commerces qui s'installent là et qu'il y a plus de gens autour qui viennent profiter de vos services, moi je vois ça comme un moteur économique.

680

Si on peut prolonger la rue Notre-Dame de la bonne manière jusqu'à l'intérieur de ce secteur-là qui serait plus dense en population, on peut générer une activité qui revitaliserait la rue

685

Notre-Dame et il pourrait y avoir une activité locale à l'intérieur même du secteur. C'est comme ça que je le vois.

LA COMMISSAIRE :

690

Merci.

LE COMMISSAIRE :

695

Vous avez mentionné le secteur de l'ancien Spinelli Toyota et Cintube pour usage public. Alors, est-ce que vous seriez intéressé que la ville utilise des pouvoirs de préemption pour réserver ce secteur?

M. OLIVIER GAGNON :

700

Oui, oui, j'ai pas utilisé le mot, mais c'est exactement ce à quoi je pensais. Pour moi c'est un secteur, dans tout Lachine-Est, c'est un secteur névralgique qui, comme j'essayais de l'expliquer, se joute à un espace qui est déjà public. Donc, à mon sens, la ville devrait choisir ce secteur-là pour faire un prolongement de ce qui existe déjà. Puis si le... c'est pas nécessaire que ça soit le centre sportif, c'est peut-être, probablement pas le meilleur endroit pour mettre le centre sportif où les gens viennent faire de la baignade ou toutes sortes d'autres activités. S'il y a une préemption pour un centre sportif, je le ferais ailleurs, mais cet espace-là, je ferais une préemption stratégique pour la ville.

705

LE COMMISSAIRE :

710

Un lieu de rassemblement ouvert, une place publique ou un autre aménagement ouvert?

715

M. OLIVIER GAGNON :

Oui. Oui.

720 **LE COMMISSAIRE :**

O.K. Merci.

725 **M. OLIVIER GAGNON :**

Merci de la question.

LA PRÉSIDENTE :

730 Dans l'habitation, vous dites: Dans la mesure où une analyse viendrait redémontrer qu'une densification du secteur permettrait d'améliorer l'offre de transport - ça vous nous l'avez bien expliqué - la ville pourrait permettre un certain nombre d'immeubles plus haut que ceux existants. Vous allez jusqu'où dans la hauteur?

735 **M. OLIVIER GAGNON :**

Moi, c'est toujours une question...

LA PRÉSIDENTE :

740 ... puis je ne veux pas vous piéger, là.

745

M. OLIVIER GAGNON :

750 Non, non, je ne le vois pas comme ça. Je ne le vois pas comme ça. Six, huit étages, ça pourrait être un peu plus haut aussi. Ça dépend de ce qui est proposé puis ça dépend de ce que ça cache comme vue aux gens autour.

755 Est-ce que ça étouffe quelque chose, si ça étouffe rien ça peut être... six et huit étages, c'est déjà plus haut que ce qui se fait à Lachine. En général on voit deux ou trois étages. Ça fait qu'à six ou huit, on est déjà plus haut, plus dense.

760 Est-ce que ça pourrait être plus haut, ça dépend. Il faudrait faire une étude de ce que ça cache comme vue. Moi ça ne me pose pas problème. Ce que je veux éviter c'est qu'un petit se retrouve coincé derrière un gros. On a eu ça sur la 18^e avenue, tous les condos qui se sont bâti là, mais toutes les maisons qui étaient sur la 18^e avec des condos six à huit étages, là il n'y a plus de soleil le soir. Donc, leur cour est étouffée par des gens qui plongent dans ta cour. Donc, ça c'est pas souhaitable.

765 Et quand je parlais de l'étude, dans le passage que vous avez cité, mon intention c'était surtout de dire: je crois que la ville a un choix à faire. Ou on densifie puis on capitalise sur cette densification-là et ça justifie d'avoir un meilleur transport en commun ou on ne densifie pas et on fait un usage du territoire qui respecte la capacité de la trame à offrir des sorties de transport qui ont du bon sens. Il faut faire un choix entre les deux.

770 Je souhaite la densification pour améliorer le transport en commun, mais j'y vois un danger. C'est que les gens qui gèrent le transport en commun, la ville, les promoteurs, le gouvernement au Québec qui change de priorité selon celui qui est élu, les fonds ne sont pas les mêmes, c'est pas les mêmes priorités. Il y a la ligne rose de Valérie Plante, il y a la CAQ qui a ses autres projets, t'as l'AMT qui gère en fonction de... Je ne veux pas rajouter des points si j'ai juste un point qui le justifie.

Ça fait que moi là ce que je vois comme danger, c'est que c'est pas coordonné, il y a plusieurs acteurs qui ont des objectifs et ils ont des fonds différents. Ma crainte c'est que oui on densifie, mais que le reste arrive pas.

780 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. D'autres questions? C'est beau.

785 **M. OLIVIER GAGNON :**

Merci pour l'exercice et vos questions.

LA PRÉSIDENTE :

790 Je vous remercie, Monsieur.

M. OLIVIER GAGNON :

Merci.

795

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur David Marshall ou peut-être que je devrais dire David?

800 **M. DAVID MARSHALL :**

David, David depuis que j'ai six ans, mais David depuis que j'ai zéro. Je vais prendre de l'eau...

805

LA PRÉSIDENTE :

Oui, certainement.

810 **M. DAVID MARSHALL :**

Bon, bien bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

815

Bonsoir.

M. DAVID MARSHALL :

820

Bien je vous présente ce soir à titre de citoyen montréalais d'abord et avant tout, mais je crois qu'il est pertinent que je commence par mon parcours professionnel également, dont plusieurs expériences antérieures influencent mes propos aujourd'hui.

825

En 2010, j'ai complété ma maîtrise en urbanisme à l'Université de Montréal. L'objet de ma recherche portait sur l'impact des méga projets à Lachine local et ce dans une perspective de développement durable.

830

L'année suivante, j'ai été embauché en tant que directeur général de Revitalisation Saint-Pierre, donc un organisme qui est ici à Lachine où je suis resté en poste jusqu'en décembre 2017. D'ailleurs, plusieurs photos à l'écran proviennent de cette expérience là.

835

C'est d'ailleurs toute la richesse d'expériences, de connaissances et de perspectives que j'ai eues à Saint-Pierre qui m'amène devant vous aujourd'hui. Je crois qu'il est primordial de donner une voix à cette communauté longtemps enclavée et souvent écartée. Lachine-Est pourrait très bien s'appeler Saint-Pierre Ouest.

840 Par ailleurs, mes six ans d'expérience dans le domaine de l'aménagement urbain au sein d'une firme de consultation spécialisée en planification et en design peuvent également être utiles. Dans ces cadres professionnels, j'ai travaillé avec de multiples partenaires sur toutes sortes de projets, un peu à travers le monde, Vancouver, Las Vegas, Pékin, Abou Dabi.

À travers ces expériences, j'ai appris que c'est important de rêver, mais je me suis aussi rendu compte que les contextes locaux ne nous permettent pas de reproduire nécessairement ce qui fonctionne ailleurs. Chaque quartier a ses particularités.

845 Chez Revitalisation Saint-Pierre, j'étais responsable de veiller à la coordination de l'ensemble des activités relatives à la réalisation des projets de revitalisation planifiés par le CA et les comités citoyens. On a mis en place plein d'outils afin de mobiliser le quartier autour de la démarche de revitalisation essentiellement.

850 En 2017, avec une équipe d'employés, d'étudiants et de citoyens, on a pris les premiers pas qui ont mené à la rédaction d'un mémoire de développement durable qui s'appelle le mémoire sur les problématiques et les enjeux de développement durable, qui peut être téléchargé sur le site Web de l'organisme.

855 Les recommandations qui ont été proposées suite à mon départ sont également très pertinentes. Je vous encourage et encourage le public à les consulter sur le site Web de *revitalisationsaintpierre.ca*.

860 En 2014, en concertation avec la CDEC à Lasalle-Lachine, le GRAME, Concert'Action Lachine et la Table habitation de Lachine, Revitalisation Saint-Pierre a également déposé des recommandations visant le projet particulier d'urbanisme qui avait été mandaté par l'arrondissement à ce moment-là. Ce que nous revendiquions en fait depuis 2012, il y a déjà sept ans.

865 Je pense que les grandes lignes de ce document sont toujours aussi pertinentes. Donc, je tenais à souligner quelques-unes de ces recommandations aujourd'hui.

Qu'il est important que les orientations pour l'avenir de Lachine-Est soient clairement identifiées en amont de la planification détaillée et donc des aménagements sur le terrain.

870

Deux, il serait judicieux d'englober tout le territoire industriel de Lachine-Est jusqu'à Saint-Pierre bien sûr, de façon à pouvoir orienter et influencer le développement à long terme. Les terrains visés par le projet de développement de Lachine-Est n'ont, pour le moment, peu de connexions physiques directes avec Saint-Pierre, mais un PPU à plus grande échelle pourrait paver la voie à des aménagements futurs dans ce sens.

875

Et trois, le PPU doit répondre à la question: pour qui est-ce que nous développons Lachine-Est? Et planifier le développement du secteur en conséquence, surtout qu'il y a déjà des maisons de ville sur le site.

880

Bref, afin de planifier Lachine-Est, il nous faut un processus transparent, des intentions claires et un secteur d'intervention représentatif de l'écosystème local. Malheureusement, jusqu'en 2018, nous n'avions aucun de ces trois éléments réellement, alors je félicite la ville dans un premier temps pour avoir fait le choix d'impliquer l'Office de consultation publique dans ce dossier. On avait d'ailleurs recommandé votre implication en 2014. Enfin, je suis confiant que nous y arrivions.

885

Maintenant, que faut-il aménager sur les terrains de Lachine-Est? Avant même de parler d'affectation du sol et de densité de son occupation, il faut parler de tracé de route, de trottoir et du type de voie de circulation. De la pénurie d'équipements communautaires et commerciaux qui caractérise ce territoire, et des propriétés à acquérir pour y créer un véritable quartier urbain. Il est crucial d'unir les différents secteurs de Lachine-Est, de façon à faire de Lachine un arrondissement continu et je pense que ça c'est vraiment l'essentiel. De réunir les quartiers de Lachine.

890

Pour ce faire, il faut bâtir sur ce qui existe déjà. Et à ce sujet, j'aimerais souligner trois éléments: l'échelle humaine du Vieux-Lachine et du quartier Saint-Pierre, le canal Lachine et l'accès à l'eau et le potentiel de la rue Notre-Dame et la rue Saint-Jacques dans le quartier de

895

Saint-Pierre. Ce sont des atouts et on doit effectivement les optimiser, les renforcer, les promouvoir. Commençons par la base.

900

Parmi les trois composantes, c'est l'idée de connecter sans interruption la rue Notre-Dame et le tronçon pierrois de la rue Saint-Jacques qui m'inspire le plus. Tous les quartiers de Montréal, en tout cas les quartiers les plus convoités, ont tous leur grande artère centrale. Imaginons une nouvelle avenue Mont-Royal en plein cœur de Lachine, mais dotée des meilleurs éléments, des plus beaux boulevards du monde tels le Rambla à Barcelone, Orchard Road à Singapour et Covent Garden à Londres.

905

Il s'agirait de nouvelles rues d'environ deux kilomètres, ce qui est équivalent à la distance entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Papineau et à peu près la même longueur que la rue Wellington récemment revitalisée dans Verdun. Voilà de très belles exemples et un beau potentiel pour le centre de Lachine-Est.

910

Parlons de modèles inspirants, nous n'avons pas besoin de regarder loin pour de l'inspiration en terme de développement immobilier durable. Il est vrai que de très belles choses se construisent en Europe et ailleurs dans le monde, mais il est aussi important que nous ne perdions pas nos repères. En rêvant à des écoquartiers qui n'ont pas nécessairement de sens, du moins dans le contexte local de Lachine.

915

En Amérique du Nord, l'aménagement et surtout le développement immobilier, fonctionne à leur façon. Les promoteurs immobiliers, les fournisseurs les plus novateurs n'adoptent pas toujours les mêmes pratiques que leurs cousins européens.

920

N'oublions pas que les meilleurs projets ont toujours un équilibre entre vision et rentabilité. Ce que l'on propose pour Lachine-Est doit être faisable et viable sur le plan financier sans compromettre ce qui est durable sur les plans social et environnemental. Ce juste milieu n'est pas toujours évident à élaborer, à écrire.

925

930 Toutefois, dans le reste du Canada où le développement immobilier est assez semblable à ce qui se passe à Montréal, il y a de nombreux exemples et c'est surtout là-dessus que je voulais élaborer aujourd'hui.

Dans un premier temps, South False Creek à Vancouver...

935 **LA PRÉSIDENTE :**

Il vous reste deux minutes pour élaborer.

940 **M. DAVID MARSHALL :**

O.K. Mieux connu comme le village olympique, se situe presque au centre-ville de Vancouver. 32 hectares, situé sur des friches industrielles en plein cœur de la ville. Quoiqu'il soit nettement plus dense que Lachine, le projet comprend un plan pour l'espace public qui a permis de créer des espaces publics, un réseau de mobilité durable et un accès à l'eau très intéressant.

945 Il y a également du logement social et une rue commerciale dynamique, sans parler de son intégration fluide aux secteurs adjacents sur tout le projet, a attiré des promoteurs immobiliers qui partageaient la même vision d'ensemble que la municipalité.

950 Deuxièmement, Dockside Green à Victoria. Projet de 12 hectares appartenant à Vancity Credit Union, donc une caisse populaire, qui est reconnue pour sa stricte adhésion aux principes d'architecture durable et de bâtiments écologiques. Tel qu'il se décrit lui-même, Dockside Green est un quartier urbain engagé à créer un quartier populaire et culturellement vivant où le mélange de personnes et d'environnement favorise la santé et une économie locale dynamique. C'est souvent cité en exemple, surtout par le conseil du bâtiment vert du Canada car il fut le premier exemple, bien en fait, le premier projet à obtenir la certification platine en vertu de LEED version 955 4 pour l'aménagement des quartiers.

960 Et enfin, mon troisième exemple. C'est les West Don Lands à Toronto, mieux connu
comme le village olympique, le village des Pan Am Games. Aussi 30 hectares, tout comme
South False Creek, qui a transformé d'anciennes terres industrielles en une communauté
riveraine durable à usage mixte adaptée aux piétons. Une fois revitalisé, le secteur va
comprendre 6 000 unités, comme par hasard, de nombreux emplois et espaces commerciaux,
au moins une école primaire, deux garderies et 9,3 hectares de parcs et d'espaces publics.

965 En 2014, the Toronto Housing Corporation, l'organisme parapublic qui chapeaute le
logement social à Toronto a ouvert trois nouveaux immeubles dans le quartier. Un complexe
d'appartements de 115 logements pour les familles, un immeuble de huit étages comprenant 128
logements pour les personnes âgées et deux bâtiments patrimoniaux qui ont été préservés et
seront réutilisés à une date ultérieure.

970 Voilà que quelques exemples très inspirants. Je terminerais là-dessus. Les solutions les
plus durables pour Lachine-Est sont à notre portée, maintenant que la volonté publique s'est
prononcée, il est temps de passer à l'action.

975 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur Marshall. Des questions?

980 **LA COMMISSAIRE :**

Oui, j'aurais beaucoup de questions, mais j'en ai une qui m'a particulièrement interpellée,
c'est quand vous dites il faut répondre à la question: pour qui est-ce que nous développons
Lachine-Est? Alors, selon vous, c'est pour qui?

985 **M. DAVID MARSHALL :**

990 Bien c'est clair que pour moi le développement ça commence dans les *grassroots*, la base, et donc à l'échelle de l'arrondissement il y a des besoins importants à l'échelle des quartiers qui entourent les territoires en question et donc le quartier Saint-Pierre, le Vieux-Lachine. J'ai parlé tantôt de Saint-Pierre Ouest, mais le projet pourrait également s'appeler Lasalle-Nord.

995 Donc, t'sais le projet est comme entouré de quartiers et d'abord et avant tout, il y a de méchants besoins en logements, en services commerciaux et services communautaires que j'ai mentionnés. Je pense que voilà le noyau de ce territoire-là doit nécessairement répondre à ces besoins-là. Donc, centre culturel... je sais que le centre aquatique a été annoncé ailleurs dans l'arrondissement, mais voilà, ce genre de chose. Une destination publique, communautaire pour les populations aux alentours.

1000 Toutefois, avec 10 000 nouvelles personnes, il va falloir aussi répondre à des besoins plus métropolitains, disons, et donc en densifiant le quartier, je pense qu'évidemment là il va y avoir des nouveaux résidents dans le quartier. Donc, ce n'est pas un projet qui doit se limiter aux besoins locaux, mais il faut pas les oublier. Et donc, je pense qu'il y a des échelles d'intervention qu'il faut considérer et souvent lorsqu'il s'agit de projets de cette envergure, les besoins locaux sont souvent écartés.

1010 Et dans le cas du quartier Saint-Pierre qui évidemment a joué un rôle important dans mes propos, là, c'est un quartier qui, dû à des fusions et toutes sortes de projets métropolitains, a souvent été écarté. Et donc, je tenais absolument à rappeler de son importance et de sa place au sein de ce projet-là.

LA COMMISSAIRE :

Qui pourrait éventuellement bénéficier du nouveau Lachine-Est.

1015 **M. DAVID MARSHALL :**

1020 Absolument. Et si on regarde le territoire du PPU à ce moment, là, il enveloppe pas l'échangeur Saint-Pierre et je sais que ça c'est de juridiction provinciale et que la ville n'a pas nécessairement d'emprise là-dessus, mais pourquoi pas vu qu'on est en amont des processus d'aménagement dans le cas de Lachine-Est et de l'échangeur Saint-Pierre. Pourquoi ne pas créer un genre de Table de concertation qui englobe des, ou se représenter des représentants des deux niveaux, municipal, provincial, mais avec des citoyens, avec des organismes qui parlent des vrais enjeux et qui peuvent venir à des balises, pas à des solutions concrètes nécessairement, mais au moins à des orientations qui sont concertées et partagées par tous.

1025 **LA COMMISSAIRE :**

Merci.

1030 **LE COMMISSAIRE :**

Oui, justement vous parliez d'un PPU un peu large et dans un des mémoires qui ne sera pas... qui est seulement par écrit, en réalité la suggestion a été faite d'élargir le PPU pour inclure Saint-Pierre. Je ne sais pas si vous avez une réaction à cette idée?

1035 **M. DAVID MARSHALL :**

1040 Bien, déjà que bon le PPU original s'inscrivait un peu dans l'idée de créer un TOD avec la nouvelle gare de train de banlieue, là. Il y avait l'idée de un jour avoir une gare qui pourrait répondre à un besoin plus... c'est important, on l'a vu tantôt l'idée d'implanter un tramway, la ligne rose un jour, croisons-nous les doigts, qu'elle va se rendre jusqu'à Lachine. Donc, dans ce temps-là on va avoir l'opportunité d'aménager un TOD en plein cœur de Lachine.

1045 Mais si on regarde les balises de la CMM, un TOD a une emprise d'avantage plus vaste que le territoire du PPU et donc il s'agit d'une distance plus grande et une distance d'ailleurs qui se répand jusque dans quartier Saint-Pierre et pourquoi pas identifier un site potentiel pour des

futurs projets de transport collectif. Illustrer, dessiner un cercle autour et de considérer l'envergure, la totalité de ce territoire-là en replanifiant le secteur.

1050 Môme s'il y a des usages industriels qui vont demeurer dans l'est de Lachine-Est entre le Vieux-Lachine et Saint-Pierre, ils sont industriels pour l'instant, mais dans 20, 30 ans, est-ce qu'il va en rester de même? Je crois que non. Alors, il faut déjà... déjà qu'on est en retard, je l'ai dit on a revendiqué il y a sept ans le PPU, on est en retard de sept ans. Là dans sept ans on va avoir un PPU, mais sans avoir considéré toute l'étendu du territoire.

1055 Donc, tout ce que je veux soulever et souligner c'est l'importance déjà d'englober un territoire plus large et plus intéressant afin que dans 10, 20 ans, les balises puis les solutions sont déjà dans des documents publics.

1060 **LA PRÉSIDENTE :**

J'ai trouvé ça intéressant, je l'ai lu. Je suis restée accrochée sur une idée et j'arrive pas à décrocher parce que je ne vois pas la faisabilité. Vous dites connecter sans interruption la rue Notre-Dame et le tronçon pierrois de la rue Saint-Jacques. Ça vous inspire beaucoup puis moi ça m'interroge beaucoup.

1065

M. DAVID MARSHALL :

Bien je pense qu'on pourrait en parler longtemps. C'est clair qu'avec les ventes en ligne, t'sais puis avec l'étalement urbain, les centres d'achats, l'achat local, là, il y a de la difficulté, là.

1070

Mais si on regarde les quartiers les plus populaires et pas juste à Montréal, n'importe où, là, les générations Y où est-ce qu'ils vont, même aux États-Unis que des centres-villes ont été abandonnés il y a 20, 30 ans, les jeunes y retournent en ville. Pourquoi? Parce qu'ils veulent une vie de quartier.

1075

1080 La vie de quartier, là, à l'échelle humaine, ça gravite toujours autour d'une rue commerciale, il y a très peu d'exemples qui fonctionnent au contraire. Et donc, si on veut réellement aménager un territoire à Lachine-Est qui est à échelle humaine où les gens se promènent dans la rue, qui vont utiliser les nombreux équipements qu'on va aménager là qui vont coûter des centaines de millions de dollars en argent public, il faut avoir une certaine attraction, un effet, une destination pour les attirer.

1085 Et une rue commerciale, ça commence avec ça puis peut-être que deux kilomètres c'est un peu ambitieux, mais peut-être qu'au centre de cette rue de deux kilomètres là - puis je l'ai mentionné, deux kilomètres c'est... le boulevard Saint-Laurent à la rue Papineau. On peut marcher ça en 25, 30 minutes. Ça a l'air grand, mais t'sais en ville, au centre-ville de Montréal, c'est pas si fou que ça. Peut-être au centre de ça il y a un genre de parc ou un équipement communautaire ou public qui peuvent attirer les gens du Vieux-Lachine, du quartier Saint-Pierre, 1090 de Lasalle, de Montréal-Ouest, pourquoi pas, ils sont pas loin.

1095 Je vais laisser la place aux experts pour décider de quoi ça a l'air, mais voilà. D'ailleurs, tous les projets que j'ai mentionnés, là, gravitent autour de rues commerciales. On voit une rue en bas à gauche, mais on voit beaucoup d'espaces publics. Tous ces espaces publics là sont à peu près là... s'ils ne sont pas sur les artères commerciales qui ont été aménagées dans le cadre de ces projets-là, elles sont rattachées d'une manière ou d'une autre.

1100 D'ailleurs, South False Creek, là, à Vancouver, cette rue-là, cet espace public-là, c'est complètement nouveau, c'était pas là avant. Ça c'était des friches. Ça avait l'air de Lachine-Est avant qu'ils aménagent ce projet-là, littéralement. Puis on voit le centre-ville de Vancouver, c'est une belle vue en plus avec une connexion magnifique à l'eau.

1105 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Ça va?

LA COMMISSAIRE :

1110 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1115 Merci beaucoup, Monsieur Marshall.

M. DAVID MARSHALL :

Merci beaucoup.

1120 **LA PRÉSIDENTE :**

1125 Et j'inviterais monsieur Bassem Attala. Et il n'est pas là. Bon. Écoutez, on avait une pause prévue à 20 h 30. Comme il n'est pas là, je nous suggère de prendre une pause tout de suite, on revient à 20 h 15, je raccourcis un peu la pause, O.K., mais avant de faire ça, je vais m'assurer que Daniel Chainey est arrivé. O.K. Donc, on recommence avec vous monsieur à 8 h 15, d'accord. Merci.

PAUSE ET REPRISE

1130 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, monsieur Chainey, à vous la parole.

M. DANIEL CHAINEY :

1135

Bonjour, merci. J'ai pas eu le temps de préparer quelque chose spécifiquement pour ici, là, ça fait que vous allez être obligés de me voir tourner du papier parce que je vais suivre le mémoire qu'on vous a présenté.

1140 Juste pour présenter les grandes lignes puis j'attendrai les questions s'il y a des choses plus spécifiques.

LA PRÉSIDENTE :

1145 Les grandes lignes parce qu'il y a 19 pages, on passe pas à travers en 10 minutes.

M. DANIEL CHAINEY :

Non.

1150

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

1155 **M. DANIEL CHAINEY :**

1160 En fait, je vais juste vous présenter la Table Habitation de Lachine qui est une table de quartier qui a été mise sur pied en même temps que Concert'Action Lachine pour travailler sur une des priorités de - qui est encore une priorité selon moi - mais de l'époque on pourrait dire. On n'est pas une grosse Table, on est sept personnes. Et le Comité Logement Lachine-Lasalle nous, notre mission, on est membre de cette table-là. Notre mission c'est de promouvoir le droit au logement.

1165 En fait, vous avez entre les mains le mémoire du Comité Logement. Il y a un mémoire
complémentaire qui va être prêt pour la mise en ligne vendredi qui est celle de la Table
Habitation.

1170 La distinction entre les deux mémoires c'est que en fait, on a les mêmes préoccupations,
mais le mémoire du Comité Logement va un peu plus loin dans... il a eu le temps de plus
travailler sur qu'est-ce qui devrait être mis en place pour contrer les craintes qu'on a dans le fond.

1175 Alors, pour la Table habitation et le Comité Logement, ce développement-là présente
deux défis importants pour nous qui est de prévoir des logements, des services de proximité et
une vie de quartier qui demeure accessible à la population actuelle de Lachine-Est.

1180 Je veux faire le parallèle aussi parce qu'on sait que dans ce quartier-là, il va venir à peu
près 10 000 nouvelles personnes, des nouveaux Lachinoises et Lachinois. Et c'est bien évident
qu'on va répondre donc à des besoins plus larges que juste ceux de Lachine. Par contre, il y a
65% de locataires dans ce qu'on appelle le Lachine-Est, c'est plus grand que le terrain en
redéveloppement. Il y en a 60% à Montréal et il y a beaucoup de besoins de logements aussi.

1185 Donc, si on veut créer un quartier diversifié, il faut que le quartier puisse répondre à des
besoins qui sont diversifiés aussi, donc à ceux des locataires de Montréal qui achèteront pas un
condo ou qui n'accéderont pas à la propriété nécessairement par ce projet-là.

L'autre défi c'est de mettre en place des stratégies pour minimiser les effets que va avoir
le développement qu'on appelle le développement de Lachine-Est, sur les quartiers limitrophes.

1190 Déjà comme par exemple dans le Vieux-Lachine, on voit beaucoup de phénomènes liés
à la gentrification du Vieux-Lachine, ça s'étend un peu partout ce phénomène-là et on entend par
là des pressions aux augmentations de loyer, des reprises de logements, des changements
d'affectation. Ce n'est plus des logements, mais ça devient autre chose.

1195 Des expulsions pour travaux majeurs. Puis on sait que c'est rare que les locataires reviennent prendre leur droit d'occupation après parce qu'ils ont signé un bail ailleurs. Donc, ça crée une pression, ça va créer, ça va accélérer et peut-être étendre d'avantage l'importance de ce qu'on connaît déjà dans le Vieux-Lachine qui est un phénomène de gentrification.

1200 Donc, les deux défis: réussir à travailler pour minimiser les effets de la gentrification dans les quartiers environnants et réussir à faire un quartier inclusif. Pour faire un quartier inclusif, bien la position de la Table et du Comité Logement c'est qu'il faudrait une inclusion de logements locatifs abordables comme seul, par exemple, le programme AccèsLogis peut créer, qui est du logement communautaire.

1205 Dans le mémoire, on appelle logements communautaires des logements qui sont soit en coopérative d'habitation ou en OS... en organisme sans but lucratif d'habitation et qui offre une partie de leur logement à un loyer qui est calculé en fonction du revenu des personnes qui habitent les lieux.

1210 Dans le programme AccèsLogis, c'est entre 20 et 50% des logements qui doivent offrir un logement en fait subventionné à 25% du revenu des gens. Et l'autre 50% et parfois plus, paie un loyer qui se situe entre 70% et 95% du loyer médian montréalais.

1215 Donc, on entend là un loyer marché. Bien souvent, le programme ne permet pas de faire en bas de 95% du loyer médian, plutôt rare. Le loyer médian montréalais étant plus haut que le lachinois, bien c'est quasiment le prix du marché finalement quand une coopérative ou un OSBL est mis sur pied.

1220 Sauf que 5, 10, 15, 20 ans plus tard, bien dans une coopérative quand c'est les locataires qui gèrent la place et qui votent leurs augmentations de loyer, même chose dans une OSBL, quand c'est des gens du milieu qui gèrent ça dans le but d'offrir du logement, bien les augmentations elles sont basées sur les réelles augmentations des coûts d'exploitation de ces organismes-là.

1225 Moi je connais des coopératives dans Lachine qui ont fini de payer leur hypothèque puis
qui offrent encore des logements trois chambres non-subsidés, là, qui paient le plein prix
de tout le monde dans la coopérative, et je pense qu'ils sont à peine à 500 dollars pas mois à
l'heure actuelle.

1230 Donc, c'est vraiment, bon c'est une belle réussite dans leur cas. Il y a plusieurs réussites
de coopératives et d'OSBL. Donc, c'est ce genre d'outil-là que ça prend pour que les gens qui ont
besoin d'un logement locatif et qui bon ont besoin d'être capable de payer, puissent occuper ce
quartier-là, dans le fond.

1235 On a plusieurs, dans le fond ça c'est pour l'inclusion. On a, je vais peut-être juste
nommer un peu les choses les plus importantes. C'est que si on veut créer de l'inclusion de ces
logements-là, à date ce qu'on observe c'est qu'il semble pas s'en planifier du tout. En fait, le
contexte est difficile parce que les outils qu'on a pour contraindre les promoteurs à en inclure -
parce qu'il ne faut pas se le cacher, construire des coops, des OSBL, c'est pas nécessairement
payant. C'est pas nécessairement rentable.

1240 Alors, ça prend des incitatifs. Or, dans le moment, la plupart des terrains ont été rezonés
pour accueillir du résidentiel à 80 logements l'hectare, là. On entend... il y a beaucoup de
bâtisses qui peuvent se construire de plein droit, on pourrait dire, alors que la stratégie d'inclusion
montréalaise est basée sur les changements...

1245 **LA PRÉSIDENTE :**

Les dérogations.

1250 **M. DANIEL CHAINEY :**

C'est ça. Les changements réglementaires importants sont négociés contre une inclusion
de logement. La stratégie à date c'est ça.

1255 Alors, il y a par contre un projet de règlement qui est dans les cartons de la ville de Montréal qui est un règlement pour augmenter l'offre finalement de logements familiaux, sociaux et abordables.

1260 Ce projet de règlement-là il va pouvoir utiliser des outils que la loi sur l'aménagement urbain donne maintenant à la ville de Montréal. Va pouvoir comme en échange d'un simple permis de construire, demander une inclusion d'une partie de logements sociaux. Là on parle d'un 20%, là. On appelle ça le 20-20-20 qu'on voit dans les médias de ce temps-là.

Or, on pense que c'est très important...

1265 **LA PRÉSIDENTE :**

Il vous reste deux minutes.

1270 **M. DANIEL CHAINEY :**

1275 O.K. C'est très important que ça soit adopté avant que les autres chantiers, que la Jenkins qui est déjà pas mal débuté, commencent. Or, ce qui est prévu c'est fin 2019 qu'on pense y arriver, mais on a entendu la mairesse de Montréal dire que ça serait mis en place seulement qu'en 2021. Ce qui donne un risque important et surtout, il faut tout de suite commencer à faire la promotion qu'on va l'appliquer dans Lachine-Est cette affaire-là. Pas surprendre les gens dans deux ans.

1280 Mais il faudrait que pour des grands chantiers, par exemple, que ça soit appliqué plus vite. On peut pas attendre un an pour mettre ça en place, on va perdre la capacité de faire de l'inclusion dans Lachine-Est.

Je nomme juste une chose qu'on dit. Il y a plusieurs affaires là-dedans. Mais par exemple, pour les quartiers environnants, il faudrait, il y a plusieurs idées qu'on a mis dans le

1285

mémoire, comme par exemple, abroger le règlement qui autorise de déroger à l'interdiction de convertir en condos.

On veut aussi qu'on ne se limite pas seulement qu'à de l'inclusion de 20%. Il y a des idées là-dedans pour aller de l'avant plus fortement que ça sur l'inclusion.

1290

Combien de secondes? Il faut que je choisisse.

LA PRÉSIDENTE :

En fait, il n'en reste plus, mais...

1295

M. DANIEL CHAINEY :

Il n'en reste plus, parfait.

1300

LA PRÉSIDENTE :

... je vous donne le temps de conclure en trois phrases. Non, c'est beau...

M. DANIEL CHAINEY :

1305

Bien conclure en trois phrases, c'est que nous on n'est pas nécessairement très optimistes dans le moment. On est un peu inquiets. On pense qu'il faut vraiment tout mettre ce qu'on est capable de mettre. Il y a des outils qui existent pour créer de l'inclusion de logements sociaux, il y en a qui vont être inventés, qui vont être créés. Il faut pousser pour qu'ils soient créés, qu'ils soient adoptés vite et pour ce qui est de la gentrification, on a plusieurs idées là-dedans comme par exemple, je pense que si le Comité Logement recevait régulièrement la liste des permis de rénovation ou qui ont été émis, des choses comme ça, nous ça nous aiderait à

1310

faire en sorte que les gens conservent leur droit au maintien dans les lieux et que les loyers soient calculés de la bonne façon, et cetera.

1315

Donc, je pense que... il y a 19 pages comme vous avez dit, il y a certaines idées meilleures que d'autres, mais on pense que ça vaut la peine d'être appliquées.

LA PRÉSIDENTE :

1320

Merci beaucoup. Questions?

LE COMMISSAIRE :

1325

Oui, vous avez parlé que vous avez, vous nous expliquez que pour vous Lachine-Est est un territoire plus grand que le site en étude. Pourriez-vous nous décrire les limites?

M. DANIEL CHAINEY :

1330

Bien, ce qu'on appelle le Lachine-Est, c'est un peu ce que nos parents appelaient le bas de Lachine. Ça commence à la 32^e avenue et ça s'en va jusqu'à Saint-Pierre. Puis de l'autoroute jusqu'au lac Saint-Louis.

LE COMMISSAIRE :

1335

Et la population de ce secteur?

M. DANIEL CHAINEY :

1340

J'ai des données là-dessus, j'ai peut-être pas tout dans le mémoire, mais c'est à 65% locataires la population de ce secteur-là. Je ne me souviens pas de tout par cœur. Il n'y a pas beaucoup de données populationnelles dans le mémoire qu'on présente, il va être surtout dans

celui-là de la Table. Nous on est allés surtout sur les moyens, mais s'il y en a qui peuvent m'aider qui ont des stats avec eux-autres.

1345

Je dirais qu'il y a une forte proportion de la population lachinoise qui est dans Lachine-Est. Lachine-Ouest, le haut de Lachine c'est beaucoup moins densifié comme type d'habitation.

LE COMMISSAIRE :

1350

Et puis c'est aussi plus récent, j'imagine?

M. DANIEL CHAINEY :

1355

Bien, je pense que ça fait un petit bout que ça se développe pareil, là, ça va jusqu'à Dorval.

LE COMMISSAIRE :

1360

Est-ce que je continue?

LA PRÉSIDENTE :

Oui, oui, vas-y.

1365

LE COMMISSAIRE :

1370

À la page 12, vous parlez - votre document est très dense, mais vous mentionnez une partie que vous parlez du fait que vous craignez que c'est les terrains moins attirants qui vont être comme laissés pour les logements pour les gens à faible revenu. Mais une zone, le site de ce que nous appelons Lachine-Est, pour vous quelles seraient les zones peu désirables que vous craignez?

M. DANIEL CHAINEY :

1375 Bien, je ne me souviens pas à quoi vous faites référence, pouvez-vous me nommer le coin parce que moi je n'ai pas la même version que vous.

LE COMMISSAIRE :

1380 Le 3.1.5, juste en avant...

LA PRÉSIDENTE :

1385 Le dernier paragraphe.

LE COMMISSAIRE :

Oui, le dernier paragraphe en bas de 3.1.6.

1390 **M. DANIEL CHAINEY :**

O.K., en fait ce qu'on dit dans ce point-là c'est qu'on pense que le règlement de la ville, on parle du règlement que la ville de Montréal dit qu'ils vont adopter d'ici 2019, O.K. Là-dedans ce qu'on dit c'est que le règlement doit être contraignant. Il doit s'appliquer pas seulement...
1395 parce que pas seulement à des constructions neuves en condos, on devrait être capable lorsqu'on converti des immeubles...

LE COMMISSAIRE :

1400 ... alors, je pense que je comprends que c'est pas vraiment, cette recommandation c'est pas pour vraiment juste pour Lachine-Est, c'est une recommandation globale?

M. DANIEL CHAINEY :

1405 Sur le règlement à adopter.

LE COMMISSAIRE :

1410 O.K.

LA PRÉSIDENTE :

Ah, O.K. Ça va?

1415 **LE COMMISSAIRE :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1420 Vous nous avez bien expliqué les règles d'AccèsLogis et le fait que la stratégie d'inclusion de logements sociaux et tout ça est en modification ou on prévoit la modifier assez, vous avez dit janvier, décembre. Moi, je comprends très bien les coopératives et tout ça. Vous n'avez pas parlé d'implantation d'habitations par l'Office municipal d'habitation. C'est un choix ou
1425 c'est parce que comme vous pouvez pas demander à l'Office d'habitation d'en faire, je...

M. DANIEL CHAINEY :

1430 Oui, bien l'Office... bon, des HLM que l'Office construisait avant, c'est sûr qu'il s'en fait pas depuis 1994. Ils ont commencé à se diversifier, ils ont développé des logements pour personnes âgées et à ce que je connaisse, une seule expérience de logements familiaux et personnes seules, elle est ici dans Lachine. Nous, on a une analyse de ce qu'ils ont fait que je ne

1435 vais pas partager ici, mais ce qu'on préconise c'est effectivement il y a un choix. On pense que les coopératives d'habitation, les OSBL d'habitation sont plus proches des gens au niveau de la gestion. Les gens sont impliqués dans la gestion de ça surtout dans les coopératives, mais aussi dans les OSBL.

1440 Donc, c'est quelque chose qui développe d'avantage proche des gens et axé sur les besoins des quartiers et des arrondissements, dans le fond. Ça fait que oui, on opte d'avantage dans le mémoire, surtout du Comité Logement, le mémoire de la Table ne parle que de logements sociaux et communautaires.

LA PRÉSIDENTE :

1445 O.K., parfait. D'autres questions? C'est beau. Merci beaucoup, Monsieur Chainey.

M. DANIEL CHAINEY :

1450 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1455 Je me réessaie, mais j'ai pas vu personne rentrer. Monsieur Bassem Attala n'est pas arrivé. Donc, nous continuons. Laurent Howe, Centre d'apprentissage en développement économique et territorial. Il n'est pas là.

M. PIERRE GOYER, secrétaire-analyste :

1460 Il semble qu'il a confirmé qu'il ne se représentait pas. On vient de me dire ça.

LA PRÉSIDENTE :

1465 Ah, désolée. Charles Grenier? Simon Masella, bien coudonc, notre soirée se termine ici,
là.

LE COMMISSAIRE :

1470 Bien c'est parce qu'on est une heure d'avance.

LA PRÉSIDENTE :

1475 Ah, je m'excuse. Et vous êtes?

M. SIMON MASELLA :

Simon Masella, citoyen de Lachine.

1480 **LE COMMISSAIRE :**

Merci d'être venu de bonne heure.

LA PRÉSIDENTE :

1485 Oui, merci d'être venu tôt, comme ça...

M. SIMON MASELLA :

1490 Bien oui, comme ça on fini pas... je pense que j'étais cédulé pour 9 h 45.

LA PRÉSIDENTE :

1495 21 h 45, oui. On est en avance, donc... Vous pouvez le bouger à la condition qu'une fois assis vous parliez dans le micro.

M. SIMON MASELLA :

1500 Donc, bonjour. Je suis citoyen Lachinois, je suis le dernier ici ce soir.

LA PRÉSIDENTE :

1505 Peut-être pas.

M. SIMON MASELLA :

1510 Ça a été peut-être long, donc je vais essayer de faire ça un peu plus divertissant. Donc, j'ai mis comme première image une murale qui se situe sur la rue George-V à Lachine. Directement en face du projet VillaNova et je trouve que ça représente bien Lachine dans son ensemble. Vous avez le fort, vous avez tous les aspects sportifs que connaît Lachine, puis c'est là-dessus que je vais vouloir développer. En passant, c'est une murale que mon frère a fait et moi et lui on est les instigateurs du projet Graffiti à Lachine au début des années 2000.

1515 Je vais prendre un petit verre d'eau.

LA PRÉSIDENTE :

1520 Certainement.

M. SIMON MASELLA :

1525 Donc, juste pour faire un petit profil, ma famille est ici depuis 1948. Mon grand-père a ouvert le premier restaurant Italien à Lachine, il servait du spaghetti. C'était pas super populaire à l'époque. Ça fait qu'il a pris sa barouette puis il est allé vendre des hot-dogs dans les industries autour.

1530 Donc, il y avait vraiment une vie économique à Lachine à l'époque. La rue Notre-Dame était florissante et puis il a établi son commerce plus tard sur la rue Notre-Dame. Moi j'ai grandi en arrière du comptoir, ça s'appelait la Biscuiterie Raymond. J'ai peut-être abusé un petit peu des biscuits.

1535 Donc, c'est ça. J'ai toujours caressé l'idée de devenir un pro-skateur et regardez l'image, sauf - oups, c'est allé trop vite. Sauf que mon rêve s'est envolé parce que les infrastructures, on le sait, à Montréal les rues c'est assez difficile.

1540 Je suis propriétaire de ma maison, mais la maison est dans la famille depuis 1969 puis je pense que la rue est original au développement, là. O.K. C'est une des pires rues dans Lachine parsemée de trous comme ça.

1545 Ça vous donne un petit peu une idée des infrastructures qu'on a à Lachine. On est une des arrondissements qui a été la plus taxée dans les dernières années, O.K., et on a comme on dit en anglais: nothing to show for, really.

1550 Malgré qu'on a une belle bibliothèque, on s'est doté d'un beau skatepark à Lachine, ici au parc Lasalle, flambant neuf, ça fait je pense moins que cinq ans qu'il existe, mais il est très peu pratique. Il est tout petit, l'attrait principal c'est une piscine puis elle est toujours pleine de déchets et il y a personne qui va l'utiliser.

1555 Donc, avec mes enfants, on est toujours rendus à Verdun. O.K. On parle du double de la superficie, du triple de module qui sont présents à Verdun. Tous mes amis, leurs enfants sont toujours rendus à Verdun. Donc, il y a de belles infrastructures là-bas comparativement à Lachine puis bon je ne pense pas que le double de population - c'est sûr qu'il y a un petit peu plus de monde à Verdun, mais en somme, on n'est pas très gâtés.

1560 Une autre place qu'on va qui s'appelle le TAZ. O.K., qui est le plus gros centre dans l'est du Canada ou dans le Canada au complet de skate intérieur. Et puis j'ai demandé à mes enfants, on l'entend pas, y'a pas de son. C'est pas grave. Je demandais à mes enfants qu'est-ce qu'ils rêvaient comme centre sportif.

1565 Donc, ça c'est une chose le skateboard. Piscine. Piscine du collège Sainte-Anne, je m'excuse c'est... mes enfants s'entraînent là avec le club de canot, on va se le dire, c'est dégueulasse. Avec ma famille, on est toujours rendus à Dorval, ça me coûte 25 piastres pour mes trois enfants et moi-même à chaque fois qu'on y va sinon on s'en va à l'Aquadôme, ça coûte un petit peu moins cher parce que c'est un arrondissement de Montréal.

1570 Il y a de l'escalade aussi qu'on n'a pas là-bas. Ça fait qu'on est toujours pognés pour se déplacer pour avoir des services. Pour se rendre au TAZ, en passant, c'est une heure et demie en bus et c'est à Ahuntsic-Cartierville. En auto, si on est chanceux puis qu'il n'y a pas de trafic c'est 20 minutes peut-être, 25 minutes, mais quand même.

1575 C'est quand même assez urgent les besoins d'un centre sportif à Lachine, entre autres. Je pense que tous mes amis et leurs enfants seraient d'accord sur ce point-là.

1580 Un point que je veux aborder aussi c'est au niveau patrimonial. Ici on voit la Daly Morin qu'on a perdue à cause du développement quand même sauvage qui a brûlé il y a une couple d'années. C'était un des premiers entrepôts de la Baie d'Hudson. C'était un building centenaire. Il y avait le coffre-fort dans le sous-sol qui avait encore l'effigie du logo de la Baie d'Hudson, pour le développement de condo.

Et puis là je vous ai mis une belle image de Lachine-Est et puis de l'ensemble de la Dominion Bridge.

1585 Puis ce que j'ai trouvé aussi en faisant des recherches, c'est le parc Dominion. Je ne sais pas si ça vous dit quelque chose, vous êtes déjà allé, je ne pense pas. Ça a été en opération de 1906 à 1937 avant que...

LA PRÉSIDENTE :

1590 Je le prendrai pas personnel.

M. SIMON MASELLA :

1595 En fait, c'était un parc d'attraction avant le Parc Belmont et puis ça s'appelait, je trouvais ça drôle parce que ça s'appelait la Dominion Park et puis une des attractions c'était le Scenic Railway. Mais ce parc d'attraction là ou ils appelaient ça un jardin d'amusement, appartenait à la compagnie de transport qui était propriétaire des tramways et puis c'était un trolley park.

1600 Un trolley park qui était, à l'époque ce qu'on appelait un trolley park c'était le terminus de la ligne. Donc, tous les trains allaient là. En plus de rentabiliser leurs tramways avec les gens qui se rendaient au parc, il y avait une source de revenu au niveau du parc. Donc, c'était une attraction qui était comparable à l'époque à Coney Island, à New York. Donc, c'est un sujet hot la mobilité, je pense, là, ça fait que ça a un petit peu rapport.

1605 Puis ici, bien il y avait, juste comme ça, parenthèse, House of Nonsense. Ça, on aurait peut-être pas besoin de ça parce qu'on prend l'autoroute pour aller en ville et avec tous les cônes oranges, je pense qu'on en a du nonsense.

1610 Donc, je vous présente complexe Lachine-Dominion. Donc, qui regrouperait donc plusieurs volets. Donc, c'est sûr principalement le centre sportif. O.K. Je sais que la ville travaille

1615 déjà sur le dossier d'un centre sportif avec un target, on espèrerait, de 2025 sur certaines parties du terrain de la Dominion. Mais pourquoi pas, pourquoi se limiter à certaines parties. Je sais que c'est encore du domaine privé la Dominion, mais je pense qu'on devrait aller au-delà d'un centre sportif. Créer un pôle d'attraction à Lachine. Je pense qu'on mérite ça à Lachine.

1620 Donc, un regroupement de tous les services que je vous ai énumérés, surtout le centre sportif puis donc ce serait un attrait futur et un attrait accessible et le plus important, il faudrait que ça s'autofinance.

1625 Donc, complexe à quatre volets, centre sportif j'en ai parlé. Centre culturel artistique, ça aussi ça pourrait être dans la même ligne directrice.

1630 Et puis bon pôle patrimonial et technologique. Je vais vous montrer un peu comment qu'on pourrait regrouper ces deux choses-là ensemble. Et puis regroupement de services communautaires bien sûr. Je sais qu'il y a déjà eu des consultations des différents groupes communautaires.

LA PRÉSIDENTE :

1635 Il vous reste trois minutes.

M. SIMON MASELLA :

1640 Oh, il me reste trois minutes. O.K. Wow, ça va vite. O.K. Vite, vite go. Ça c'est un musée de la technologie en Autriche, donc ça part vraiment de l'époque industrielle jusqu'à notre ami Nimo ici, Nesmo je veux dire de Honda. Donc, au point de vue patrimonial, là, je pense qu'on pourrait justement faire un musée qui éduquerait les gens sur l'histoire des procédés de fabrication industriels jusqu'à aujourd'hui.

Donc, un centre de recherches aussi qu'on pourrait aller chercher des partenariats avec l'ATS ou la Polytechnique puis surtout peut-être faire un incubateur de technologies à Lachine dans le même projet.

1645 Je sais qu'on s'étale un peu, mais c'est sur le centre sportif avec les différentes facettes qu'on a ici. On a besoin de piscines puis d'infrastructures.

Quoi d'autre? C'est pas mal ça pour le centre sportif, j'en ai parlé un peu. Pavillon communautaire aussi. Je pense que tout a été... Ah oui, c'est vrai l'aspect culturel.

1650 Je sais qu'il y a des villes comme Coaticook qui ont engagé la compagnie Moment Factory pour créer Foresta Lumina. Ça crée un pôle d'attraction. Donc, non seulement on pourrait servir la population, mais attirer des gens ici pour qu'ils viennent dépenser et revigorer la rue Notre-Dame, entre autres. Que ça soit pas un festival d'art ou des expositions multimédias comme on a vu avec monsieur Lepage et les Moulins à images à Québec.

1655 Donc, pavillon communautaire. Je ne suis pas très communautaire, mais c'est sûr que ça serait intéressant. Non, mais pour vrai. Je ne connais pas tous les organismes, j'en ai assez sur mon assiette avec mes trois enfants. Puis centre intergénérationnel...

1660

LA PRÉSIDENTE :

Mais les camps de jour, vous devez connaître ça par exemple.

1665 **M. SIMON MASELLA :**

Oui, le club de canot. Une chance qu'on a le club de canot à Lachine, pour vrai. Et ce que j'ai entendu comme idée quand j'ai participé aux ateliers, centre intergénérationnel. Donc, un centre de jour pour personnes âgées mélangé avec, ça peut être un CPE, des camps de jour justement pour mixer un peu la population.

1670

C'est ça. Moi je pense qu'un comité exécutif citoyen pourrait être mis de l'avant justement pour créer une vision et une ligne directrice claire pour le centre sportif, que ce soit aussi pour les autres volets que je viens de nommer, plus patrimoniaux.

1675 Aller chercher du financement. Je parlais du TAZ tantôt qui a été financé par la ville, qui a été financé par le gouvernement du Canada et du Québec et puis surtout, de créer un projet qui est rentable et qui serait capable de s'autofinancer. Puis après ça c'est au niveau de la réalisation et de l'implantation.

1680 Je sais que c'est peut-être utopique mon idée, mais je pense qu'on devrait se donner les moyens à Lachine d'avoir quelque chose du genre, un projet fort et puis je vous remercie de votre écoute.

LA PRÉSIDENTE :

1685 Merci beaucoup. Vous avez des questions?

LE COMMISSAIRE :

1690 Ma question c'est: est-ce que vous voudriez ajouter autre chose?

LA PRÉSIDENTE :

1695 Ça c'est la façon de vous aider à avoir plus d'espace pour parler, si vous voulez.

M. SIMON MASELLA :

1700 Ah oui. Bien c'est sûr, un projet fort, une destination à Lachine. T'sais on parle d'écoquartier, oui c'est une bonne idée, oui on devrait avoir un écoquartier qui n'est pas fait n'importe comment et qui est... pour t'sais en fonction du développement durable, mais quelque

1705 chose qui est connu puis que t'es à Montréal-Est et t'as le goût d'aller à Lachine pour aller au centre sportif ou t'es, je ne sais pas, sur la rive nord ou sur la rive sud et tu sais qu'il y a un pôle d'attraction à Lachine qui vaut la peine de se déplacer, donc ça va stimuler l'économie locale tout en, la première mission, donner des services à la population qui sont manquants puis qu'il y a une petite lacune surtout au niveau sportif.

LA PRÉSIDENTE :

1710 Des questions?

LA COMMISSAIRE :

Non, je trouve que c'est une proposition très intéressante... J'en perds mes lunettes.

1715 **LE COMMISSAIRE :**

J'ai une vraie question. Est-ce que vous avez une idée de, pour vous ce serait un projet municipal, un projet partagé entre le privé et le municipal, un projet privé, le centre récréatif, loisir?

1720 **M. SIMON MASELLA :**

1725 Je sais que par exemple le TAZ c'est une entité, ça doit être un partenariat public-privé. Donc il y a un privé qui a été financé et qui va gérer et qui va s'occuper de la gestion de l'endroit. Je ne sais pas si ça serait quelque chose comme ça ou un comité à but non lucratif qui devrait faire la gestion d'un projet comme ça, mais t'sais le centre sportif, oui, c'est important, mais je pense qu'on devrait pas s'arrêter là.

1730 C'est pour ça que je vous ai parlé de patrimoine, des arts et de la culture, là.

LE COMMISSAIRE :

O.K., merci.

1735 **LA PRÉSIDENTE :**

Écoutez, moi j'ai trouvé ça très stimulant comme présentation. Mais je l'avais pas lu avant, ça fait que je suis plus lente à réagir pour avoir des questions. Mais si mes collègues n'ont pas d'autres questions... mais vous allez nous laisser votre copie?

1740

M. SIMON MASELLA :

En fait, je n'ai pas de texte écrit, vraiment.

1745 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, mais nous... ça va être écrit votre présentation, mais d'avoir aussi votre présentation qu'on puisse la voir, ça nous aide.

1750 **LE COMMISSAIRE :**

Le PowerPoint.

1755 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, le PowerPoint.

M. SIMON MASELLA :

1760 Ça je peux vous le laisser, mais y'a des notes un petit peu scattered...

LA PRÉSIDENTE :

1765 On les regardera pas. O.K. Je trouvais votre projet très intéressant. Je ne suis pas sûre que vous allez en bénéficier avec vos enfants, mais peut-être que comme grand-papa par exemple.

M. SIMON MASELLA :

1770 Pardon?

LA PRÉSIDENTE :

Comme grand-papa peut-être.

1775 **M. SIMON MASELLA :**

Ah non, moi ça prend ça, moi mes enfants sont jeunes. Je pense qu'un centre sportif il faut faire ça là, là.

1780 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K., parfait.

M. SIMON MASELLA :

1785 2025.

LA PRÉSIDENTE :

1790 Je vous reparlerai des démarches du TAZ un jour, si on a le temps.

M. SIMON MASELLA :

Les démarches de quoi?

1795 **LA PRÉSIDENTE :**

Les démarches du TAZ.

1800 **M. SIMON MASELLA :**

Ah, du TAZ, oui.

LA PRÉSIDENTE :

1805 Pour passer de Berri-Ontario à Ahuntsic-Cartierville, je vous parlerai des années.

M. SIMON MASELLA :

Oui, oui, oui.

1810

LA COMMISSAIRE :

On parle plus de 25, 30 ans.

1815 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est ça, oui. Donc, nous on a l'expérience de ça, on l'a vu aller.

1820

M. SIMON MASELLA :

25 ans?

1825 **LA PRÉSIDENTE :**

À peu près, oui.

1830 **LA COMMISSAIRE :**

Non, mais ça va aller plus vite pour votre centre sportif.

LA PRÉSIDENTE :

1835 Ça date d'avant la construction de l'UQAM, imaginez.

LE COMMISSAIRE :

Non, non, ça n'existait pas comme idée.

1840

LA COMMISSAIRE :

Avant la construction de la Grande bibliothèque.

1845 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est ça. O.K. Donc j'inviterais, désolée, oui, oui, venez on est un peu dissipés. Je pense que la journée commence à nous... c'est ça. Mais je vous promets, Monsieur Grenier, qu'on va vous écouter attentivement.

1850

M. CHARLES GRENIER :

Génial.

1855 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais on s'est permis de faire une petite blague. Monsieur Masella, j'ai fait une erreur. C'est lors de la construction de la Grande bibliothèque que le TAZ s'est mis à errer pour trouver un endroit. Donc, on enlève 25 ans. Quand vous êtes prêt, vous nous le direz. Vous êtes prêt, tout le monde?

1860

M. CHARLES GRENIER :

Je suis prêt.

1865

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, Monsieur Grenier.

1870 **M. CHARLES GRENIER :**

Bonsoir. Je vais juste rapprocher ça ici. Donc, je vais commencer. Je ne sais pas si ma présentation s'affiche ou non... bon. Pas grave.

1875 **LA PRÉSIDENTE :**

Attendez, Monsieur Lamontagne va venir vous aider.

1880

M. CHARLES GRENIER :

1885 Sinon, vous allez voir toutes mes notes, mais bon c'est pas grave. Donc, je me présente, mon nom est Charles Grenier. Je présente en fait ce mémoire-là en tant que citoyen. En fait, je me suis beaucoup impliqué, j'ai été un des organisateurs en fait pour le sommet de Lachine-Est avec Jean-François Lefebvre. Donc, j'ai travaillé beaucoup avec Imagine Lachine-Est.

1890 Je travaille aussi actuellement comme chargé de développement à Atelier Habitation Montréal. Atelier Habitation Montréal en fait c'est un organisme qui s'occupe de bâtir du logement social et abordable.

1895 Donc, je vais en parler un petit peu dans ma présentation, mais ce que j'aimerais beaucoup vous parler aujourd'hui, c'est en fait tout ce qui touche la thématique des écoquartiers. Donc, je vais essayer de vous expliquer un peu ce concept-là, comment ça s'applique aussi évidemment pour Lachine-Est.

1900 Premièrement, qu'est-ce qu'un écoquartier? Donc, si je reprends un peu le, ce qui a été dit en fait par Magdaline Boutros dans Le Devoir, en fait, qui a écrit un article sur les écoquartiers, un écoquartier c'est un peu comme une utopie réaliste, si on veut. C'est un endroit, en fait, un quartier qu'on va accorder une place prépondérante à l'environnement, à la mixité sociale et évidemment la mixité fonctionnelle aussi.

1905 C'est aussi un quartier qu'on va diminuer vraiment beaucoup l'emprunte écologique des habitants. Quand on parle d'emprunte écologique, on parle d'essayer de diminuer, en fait, d'avoir des bâtiments éco énergétiques. Donc on a encore des bâtiments aujourd'hui qui se construisent avec du chauffage, entre autres, tout ce qui est au gaz naturel ou au mazout. Donc, diminuer ce type d'énergie-là, évidemment.

1910 Inciter les gens à utiliser le transport en commun et le transport actif dans un but en fait de diminuer les GES. Et aussi de réduire le gaspillage à la source. Donc, on pense entre autres au recyclage, au compostage. Donc, tout ça.

1915 C'est aussi de diminuer en fait l'emprise de l'automobile comme on peut le voir dans l'image. On voit que vraiment au niveau du stationnement et de la voiture, vraiment on réussit à diminuer l'emprise et vraiment l'espace qu'il occupe en fait dans la ville. Ce qui est très intéressant, en fait. On peut se réapproprier en fait certains espaces qui anciennement... regardez, c'est un stationnement qui peut paraître banal, mais qui transforme quand même une sorte de placette. Donc, ça peut être très intéressant comme concept à développer à Lachine-Est.

1920 Il faut prendre aussi en compte que la voiture présentement, du moins à Montréal, occupe à peu près 50% de l'espace urbain. Donc, quand on regarde au niveau du stationnement, au niveau des routes et tout ça, ça occupe vraiment une très grande place. Donc, l'écoquartier vient dans le fond quand même diminuer un peu cet espace-là et qu'on redonne en fait, que ça soit aux citoyens au niveau du verdissement ou adapter la ville aux changements climatiques via du verdissement. Donc, il y a vraiment de grandes possibilités qu'on peut faire avec ça.

1930 Il faut vraiment gérer nos espaces plus efficacement. Donc, entre autres je parlais de la gestion du stationnement qui est, en fait, une stratégie très intéressante à développer à cet égard-là.

1935 Donc, aussi un écoquartier, bien dans cette notion-là il faut développer un transport en commun structurant. Il y avait une étude du GRAME qui avait été faite justement à cette question-là à savoir: quel mode de transport était le plus intéressant pour Lachine. Et le mode de transport en fait dans la conclusion de ce rapport-là, bien ça serait le tramway et moi personnellement je suis vraiment un grand grand fan de tramway.

1940

Pour avoir habité à Strasbourg, on voit la transformation complète qu'a amené, en fait, le tramway. Au niveau des aménagements urbains et tout ça. Donc, très intéressant comme mode de transport comparativement au métro ou SkyTrain, REM, tout ça. Le tramway a vraiment un impact immense dans les aménagements des quartiers au niveau des aménagements urbains.

1945

Un écoquartier aussi ça serait de créer un environnement bâti qui est durable. Donc, il faut miser évidemment sur le verdissement, sur les toits verts et tout ça.

1950

Et enfin, il faut miser sur les énergies vertes et renouvelables. Entre autres la géothermie qui est un, qui s'avère être un des moyens en fait de, comment dire, un des moyens de chauffer les bâtiments de façon le plus énergétique possible. On parle de 50% de gains énergétiques avec la géothermie. Et c'est l'énergie la plus rentable à moyen et à long terme, en fait.

1955

Là, malheureusement, Laurent n'était pas là, mais Laurent en aurait beaucoup parlé de cette étude. Il a fait une étude là-dessus durant cet été, donc voilà. J'en parlerai pas plus que ça.

1960

Pour vous montrer un peu l'antipode de qu'est-ce qu'est un écoquartier, je vous présente l'exemple de qu'est-ce qui n'est pas un écoquartier. Donc, le meilleur exemple qu'il ne faut pas suivre à mon avis pour Lachine-Est c'est Griffintown. Griffintown qui est vraiment un développement qu'on a laissé complètement presque au promoteur, en fait. Il y a un PPU qui a été développé vraiment très en retard au niveau du processus de construction du quartier.

1965

Donc, pas de transport en commun structurant à l'intérieur, on l'a vendu comme un deuxième centre-ville. Ça n'a pas été trop trop le cas, malheureusement. Développement beaucoup axé sur la voiture, entre autres, très peu de mixité sociale et fonctionnelle et surtout, pas d'école.

Dans le quartier, on évaluait les besoins à deux écoles. Je sais que dans le plan directeur de la CDEC on évaluait qu'il fallait au moins une école pour Lachine-Est, donc c'est quelque chose qu'il faut vraiment penser en amont lorsqu'on crée un quartier, mais surtout un écoquartier.

1970

Pourquoi développer des écoquartiers? La première des raisons, en fait, c'est pour adapter la ville. Moi j'aime mieux appeler le dérèglement climatique parce qu'en fait ça réfère beaucoup plus à la crise climatique qu'on vit en ce moment. Quand on parle des changements climatiques, je trouve que c'est pas assez pognant et surtout ça ne montre pas l'ampleur en fait de la crise qu'on vit en ce moment.

1975

Donc, si on regarde ce qui est proposé par les promoteurs, bien ce n'est pas du tout en ce moment à la hauteur des enjeux climatiques d'aujourd'hui. Donc, avec la crise qu'on vit en ce moment qui va nous faire aussi, s'accroître dans les prochaines années, il va falloir revoir complètement notre façon de construire nos villes et nos quartiers pour faire face justement à ce dérèglement-là.

1980

Donc, si on souhaite vraiment adapter Lachine-Est aux changements climatiques, il va falloir faire un développement, il va falloir faire un écoquartier exemplaire, en fait, pour Lachine.

1985

Avant de vous parler de mon autre diapositive, j'aimerais vous présenter un exemple que je trouve très inspirant en fait, qui ressemble je trouve au contexte de Lachine-Est. En fait, qui est un des premiers écoquartiers à avoir été développé en Europe, qui est en fait le quartier à l'époque s'appelait - je vais essayer de le prononcer correctement - Västra Hamnen, à Malmö en Suède qui se trouve juste en face en fait du Danemark.

1990

Donc, anciennement friches industrielles comme on retrouve en fait à Lachine-Est, c'est un ancien chantier naval, terrain évidemment très contaminé où dans les débuts des années 90 il y a eu une grande opération de revitalisation urbaine qui a été engagée par la ville en partenariat avec des promoteurs.

1995

Et, ça a mené en fait, ça a été le début du processus de construction d'un écoquartier là-bas. Et surtout, à l'époque, le pari que la ville avait fait au niveau des écoquartiers c'était très novateur, on ne connaissait pas beaucoup ça et tout ça. Donc, c'est une approche quand même assez novatrice pour l'époque. Mais comme vous allez voir, il y en a quand même beaucoup

2000

d'écoquartiers qui se sont développés depuis en Europe et un peu partout dans le monde. Donc, je crois qu'on est rendu là à mon avis pour Lachine-Est.

2005 Donc, pour revenir à l'écoquartier qui a été construit, il a été achevé en 2001. Donc, le quartier c'est BO01, il s'appelle. On mise énormément sur les énergies renouvelables entre autres, pour ce quartier-là.

2010 C'est un quartier qui est devenu carboneutre et qui est à énergie positive. Donc, il consomme, il produit plus d'énergie qu'il en consomme. Ça a eu un impact énorme, en fait, sur toute la ville et toute la région. Cet écoquartier-là en fait est devenu un peu la bougie d'allumage pour le redéveloppement complet de toutes les berges autour de ce quartier-là.

2015 Parce qu'il faut comprendre, je n'ai pas de carte malheureusement pour vous montrer, mais ça a été construit directement sur les berges devant la mer qui fait face au Danemark. Difficile à parler, ça serait mieux avec une image pour illustrer le tout, mais bon.

LA PRÉSIDENTE :

2020 Et il vous reste une minute, monsieur.

M. CHARLES GRENIER :

2025 Oh, bien je vais me dépêcher beaucoup. Donc, c'est ça, en fait, ce développement-là ça a permis en fait d'engager la ville dans une démarche de carboneutralité. Donc, la ville s'est engagée avec ce... ce quartier-là est devenu tellement inspirant qu'on a voulu, la ville a décidé d'adopter des politiques pour devenir carboneutre pour 2030, en fait.

Donc, vraiment l'écoquartier a donné vraiment cette énergie-là pour la ville pour aller vers la carboneutralité. Moi ce que je voulais revenir en fait dans le cas de Lachine - pardonnez-moi - ici, c'est que si on veut créer des... si on veut que la ville de Montréal atteigne la carboneutralité

2030 pour 2050, il faut absolument s'engager dans la démarche de la création des écoquartiers, c'est ce qu'il faut.

2035 Ça a marché ailleurs, ça a marché à Malmö, ça peut forcément marcher ici, c'est sûr et certain. Et on ne parle pas de concept novateur ou peu importe, on parle de quelque chose qui a été implanté depuis 20, 25 ans qui est facilement applicable ici.

2040 Et surtout, ce que je trouve incroyable en fait à Lachine-Est, c'est qu'il y a une conjoncture incroyable en ce moment. On a Labo-Climat Montréal qui va venir étudier l'adaptation de Lachine-Est aux changements climatiques, on a la fondation David Suzuki qui se sont associés à la fondation Trottier pour donner un plan de carboneutralité pour la ville de Montréal et surtout, on a le Centre climat de Montréal qui a été créé, en fait un investissement de 183 millions répartis dans sept différentes villes qui va venir soutenir financièrement les villes pour des projets en fait, pour réduire les GES à l'échelle métropolitaine.

2045 Donc, à mon sens, cet argent-là en fait qui a été investi doit servir non seulement à investir pour créer des écoquartiers, mais créer un programme d'écoquartier pour que qu'est-ce qu'on fait à Lachine-Est, on puisse être capable de le refaire, mais partout à Montréal. Il faut un programme écoquartier pour être capable de favoriser ce type de développement là et favoriser sa multiplication surtout.

2050 Pour finir, je vais y aller tout de suite avec les recommandations, rapidement. Il faut faire de Lachine-Est un écoquartier modèle et d'avant-garde si on veut atteindre la carboneutralité.

2055 J'ai parlé beaucoup au niveau du programme des écoquartiers. Je suis conscient que c'est quand même une démarche qui va être relativement longue. Moi j'ai une approche très pragmatique à l'intérieur et je crois qu'il faut avoir une feuille de route très très claire.

2060 Moi j'irais avec l'approche en fait de créer une entente de développement avec tous les promoteurs qu'il y a à Lachine. On parle de six promoteurs. Avec des engagements clairs pour faire de Lachine-Est un écoquartier.

Et le dernier que j'ai pas beaucoup parlé en fait et que je vous parle maintenant. Ce serait de créer de nouveaux outils réglementaires pour inclure d'avantage de logements sociaux dans les nouveaux développements de Lachine-Est.

2065 Si on prend en compte présentement qu'il y a seulement un promoteur sur les six qui va être assujetti à la politique d'inclusion de logements sociaux, on parle d'un projet de 500 condos. Donc, si on parle de 15%, véritablement on parle de 75 unités de logement.

2070 Si on prend en compte qu'il y a 5 000 unités de logement qui vont être construit sur 20 ans, ça représente à peine 1,5% du futur parc immobilier. Donc, c'est très très peu, c'est des... puis un des dangers justement lorsqu'on crée des écoquartiers dans les premières esquisses je dirais, en Europe, ça a été un gros défaut. C'est devenu des quartiers un peu bobo, gentrifiés, tout ça et c'est ce qu'il faut absolument éviter pour Lachine-Est.

2075 Donc, il va falloir vraiment développer des mesures pour favoriser le développement de logements sociaux. Donc, voilà.

LA PRÉSIDENTE :

2080 Et je vous arrête.

M. CHARLES GRENIER :

2085 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2090 Merci beaucoup.

LA COMMISSAIRE :

Pardon mon ignorance, vous parlez de six promoteurs qui sont impliqués dans le développement de Lachine-Est.

2095

M. CHARLES GRENIER :

Oui.

2100

LA COMMISSAIRE :

Qui sont-ils? Parce que bon on connaît VillaNova et...

2105

M. CHARLES GRENIER :

VillaNova, Atelier développement AP, les autres ça va dépendre comment ils vont séparer les lots, mais normalement au niveau des terrains, il y en a six. Donc, on parle de six promoteurs normalement.

2110

Donc, c'est ça, au niveau des promoteurs, il y en a seulement un qui a vraiment commencé au niveau de la construction c'est VillaNova, mais en tout selon ce que j'ai trouvé en fouillant sur Internet, en fouillant dans différentes documentations, ça serait six promoteurs normalement. Mais ça n'empêche pas que certains terrains, peut-être qu'ils vont être subdivisés par la suite avec plusieurs promoteurs.

2115

LA COMMISSAIRE :

Quand vous dites il y en a un qui a un programme d'inclusion de logements sociaux, ce serait lequel?

2120

M. CHARLES GRENIER :

2125

Oui, c'est Atelier et développement, AP, qui se sont associés avec la SHDM dans le cadre du programme Accès condo, qui vont développer 169 unités sous cette forme-là. Mais on ne parle pas de logements abordables, on parle de faciliter l'ascension à la propriété pour les familles et tout ça, dans le fond.

LA COMMISSAIRE :

2130

Merci.

LE COMMISSAIRE :

2135

Pourriez-vous parler plus de l'idée de l'entente et développement. Normalement c'est comme une intervention ponctuelle des projets qui peuvent être échéancés, mais est-ce que pour vous ce sera le moyen de dresser le portrait pour permettre un écoquartier?

M. CHARLES GRENIER :

2140

Oui, bien déjà si on... quand il va falloir construire, si on construit un écoquartier, ça ne se fait pas juste du côté de la ville. Ça se fait pas juste du côté du promoteur et ça ne se fait pas juste du côté des citoyens. Il faut travailler les trois ensembles pour trouver une entente de développement sur qu'est-ce qu'on veut pour notre quartier et tout ça.

2145

Et moi je favoriserais d'avantage une approche assez flexible qu'une approche par exemple, comme critère, l'approche LEED qui est vraiment des critères très normés et tout ça.

2150 Il faut aller avec le contexte local. Qu'est-ce qu'on veut pour Lachine-Est? Je sais que mettons la mobilité c'est quelque chose de très très important pour les Lachinois, c'est quelque chose qui devrait faire partie de cette entente-là à mon avis.

2155 Il faut toucher à beaucoup de trucs. Si on regarde admettons, l'approche française, c'est 20 engagements séparés en quatre catégories. Un qui touche sur la gouvernance, un qui touche au niveau de la mixité sociale, un autre au niveau de l'environnement puis le dernier qui est le développement territorial. Donc éviter de construire, par exemple, sur des terres agricoles, ou peu importe.

2160 Donc, je le verrais dans le fond une entente de développement avec des engagements similaires. Qu'est-ce qui est vraiment important, évidemment pour Lachine et je trouve, c'est ça, l'entente de développement c'est un bon démarrage dans le but de créer un programme écoquartier pour essayer de multiplier, bien en fait, multiplier le type de développement d'écoquartier et surtout qu'on puisse être capable de reproduire ce qu'on fait à Lachine-Est vraiment partout à Montréal et au Québec.

2165

LE COMMISSAIRE :

Alors, l'entente serait quantitative des seuils de performances ou des critères ou d'autres choses...

2170

M. CHARLES GRENIER :

2175 Je laisserais plus à la ville de décider ça. Moi je verrais vraiment des engagements. Pas nécessairement des objectifs ou peu importe, mais vraiment des engagements clairs. Il reste à savoir c'est quoi la ville ou l'arrondissement où les promoteurs veulent aller comme approche.

Mais à mon avis, il faut pas aller trop dans le normatif comme avec une grille d'évaluation LEED, je trouve ça beaucoup trop lourd premièrement et des fois tu regardes les critères, il y a

des trucs que déjà tu peux cocher. Oui, on a déjà ça dans notre quartier, tu gagnes des points par rapport à ça.

2180

Ce qu'il faut savoir en fait avec LEED, c'est que c'est un système de pointage puis je ne pense pas que c'est la meilleure approche en fait à avoir parce que c'est pas vrai que c'est le même contexte par exemple de Lachine que par exemple sur le Plateau au niveau transport en commun, au niveau du stationnement et tout ça. C'est des réalités complètement différentes. Donc, je favoriserais vraiment une entente de développement sur c'est quoi les besoins vraiment qu'on a besoin à Lachine.

2185

LE COMMISSAIRE :

2190

O.K.

LA PRÉSIDENTE :

Une question, Danielle? Je vais y aller pendant que tu penses à la tienne.

2195

LA COMMISSAIRE :

O.K.

2200

LA PRÉSIDENTE :

Moi je veux juste m'assurer parce que tout le monde écrit et je veux juste m'assurer que moi je ne me mélangerai pas à la fin.

2205

M. CHARLES GRENIER :

Parfait.

2210 **LA PRÉSIDENTE :**

Quand vous parlez de mixité fonctionnelle, est-ce que c'est la même chose que la mixité d'usage.

2215 **M. CHARLES GRENIER :**

Oui, c'est ce que j'entendais en fait. Mixité fonctionnelle par mixité d'usage, effectivement.

2220 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Donc, il n'y a pas une différence dans le contenu de la chose?

M. CHARLES GRENIER :

2225

Non, ça varie un peu dans le texte, mixité d'usage, mixité fonctionnelle. C'était pour changer un peu pour éviter de me répéter.

LA PRÉSIDENTE :

2230

O.K. C'est beau.

LA COMMISSAIRE :

2235

Alors, moi je voulais revenir sur la conservation et la mise en valeur du patrimoine industriel Lachine-Est et puis j'avais pas réalisé là je vois que c'est vous qui avez rédigé le...

M. CHARLES GRENIER :

2240 Oui, aussi c'est des fiches que j'avais faites cet été dans le temps que je travaillais à
Imagine Lachine-Est, donc je les ai annexées dans mon court mémoire que j'ai fait.

LA COMMISSAIRE :

2245 Oui, c'est un court mémoire, mais c'est quand même assez exhaustif parce qu'il y a peu
d'intervenants qui se sont penchés sur cette question-là. Est-ce que pour vous il y en aurait un ou
deux d'entre eux à privilégier parce que c'est... je pense...

M. CHARLES GRENIER :

2250 Vous parlez au niveau...

LA COMMISSAIRE :

2255 Les aspects que les sites que vous soulignez, le complexe de la Chalmers, les bâtiments
de la Dominion Bridge, le canal des Sulpiciens, enfin vous en énumérez une dizaine, là, oui.

M. CHARLES GRENIER :

2260 Oui, j'en ai énuméré beaucoup. Oui, j'ai travaillé beaucoup cet été là-dessus, cette fiche-
là.

LA COMMISSAIRE :

2265 Mais parmi tous ces bâtiments ou enfin, lieux patrimoniaux, est-ce qu'il y en a quelques-
uns que vous pouvez mettre de l'avant parce que je ne pense pas...

M. CHARLES GRENIER :

...il y en a beaucoup, mais à mon... est-ce qu'on parle...

2270

LA COMMISSAIRE :

... que dans un premier temps qu'on puisse tous en faire la promotion et la valorisation.

2275

M. CHARLES GRENIER :

Non, je comprends ça parfaitement, mais à mon avis de qu'est-ce qui est ressorti et quand on parle avec les Lachinois et tout ça, je vous dirais peut-être le bâtiment central qui a peut-être le plus de valeur aux yeux des Lachinois, c'est vraiment la Dominion Bridge, à mon avis. C'est pas pour rien, bien je ne sais pas si vous avez déjà vu le logo d'Imagine Lachine-Est, on réutilise justement les ponts roulants. J'ai dit je suis, mais je ne travaille plus là, mais je continue beaucoup à m'impliquer avec l'organisme tout de même.

2280

Imagine Lachine-Est a utilisé dans le fond les ponts roulants de la Dominion Bridge pour monter le pont si on veut, entre le passé et le futur. Le futur étant l'écoquartier et le passé, bien il faut que ça se fasse évidemment dans le respect du patrimoine industriel.

2285

Mais à mon avis, la Dominion Bridge c'est un bâtiment avec le plus de valeur symbolique pour les citoyens et tout ça et je ne dis pas nécessairement toutes les sections, mais entre autres les ponts roulants, il faut absolument conserver ça, je ne verrais pas ça enlevé du site.

2290

Que ça soit de créer des espaces publics autour ou peu importe, ça on laissera le soin à l'arrondissement de décider ça, mais il faut définitivement le mettre en valeur, ça fait partie du patrimoine.

2295

LA COMMISSAIRE :

C'est un peu la signature de Lachine-Est.

2300

M. CHARLES GRENIER :

Tout à fait. Puis ça peut être la signature de l'écoquartier en plus, il y a sûrement des gestes forts avec les écoquartiers. Il ne faut pas nécessairement renier tout le passé ou peu importe, il faut changer la perception des gens qui ont leur quartier, d'où la raison pourquoi on crée des écoquartiers, mais il ne faut pas que ça se fasse en effaçant complètement le passé industriel et tout ça. Il faut vraiment l'intégrer dans les aménagements et rappeler. Tout ça, ça a une valeur ajoutée énorme, le patrimoine, dans des projets comme ça. Donc, c'est sûr qu'il va falloir mettre ça en valeur.

2305

2310

LA COMMISSAIRE :

Merci.

2315

LE COMMISSAIRE :

Je remercie ma collègue, et j'aimerais rappeler que vos annexes sont aussi très intéressantes. Je vais vous poser une question très pointue, c'est pas pour vous piéger, c'est parce que vous connaissez le document. Vous parlez à la page - oh, y'a pas de page - mais vous dites qu'il y a besoin d'une étude patrimonial et ça permettrait de statuer sur les valeurs portées par les bâtiments. Et moi j'ai pensé que le document, en effet, vous citez le document de 2008 qui est une analyse et potentiel de mise en valeur du patrimoine du secteur industriel. C'est très volumineux ce document. Mais pour vous, c'est pas suffisant.

2320

2325

M. CHARLES GRENIER :

2330 Ça fait un petit moment que j'ai pas travaillé dessus. Je vais être honnête avec vous, c'est cet été que j'ai travaillé sur le document. Donc, l'étude que vous citez, je m'en rappelle quand même, mais ça fait longtemps que je me suis pas mis dans le bain quand même.

LE COMMISSAIRE :

2335 Vous l'avez mis comme note en bas de page.

M. CHARLES GRENIER :

2340 Oui, oui, je comprends parfaitement.

LE COMMISSAIRE :

C'est pour ça que j'ai été...

2345 **M. CHARLES GRENIER :**

2350 En fait, il faudrait vraiment que je vous réécris un courriel là-dessus, il faudrait que je relis ce que j'ai écrit à l'époque. Comme je vous dis, j'ai écrit ça cet été. Donc, c'est pas frais dans ma mémoire vraiment, tout ça.

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'on pourrait vous demander de le revoir et de nous réécrire?

2355

M. CHARLES GRENIER :

Oui, je peux vous réécrire avec plaisir, ça va me faire plaisir de réexaminer tout ça.

2360

LE COMMISSAIRE :

Et aussi peut-être dans le même courriel que vous allez nous répondre, vous nous mentionnez développer un plan directeur développement et un PPU.

2365

M. CHARLES GRENIER :

Oui.

2370

LE COMMISSAIRE :

Alors, et créer un PIA. Je comprends la différence entre un PIA et PPU, mais pour un plan directeur développement pour vous, c'est aller plus loin qu'un PPU?

2375

M. CHARLES GRENIER :

Encore là, il faudrait que je relis le document. Comme je vous dis, ça fait vraiment longtemps que je l'ai pas examiné puis j'ai travaillé sur beaucoup de trucs ces derniers temps, ça fait que c'est vraiment pas frais dans ma mémoire. Il faudrait carrément que je revois ce que j'ai écrit. Je me suis dit: bon j'ai fait ça cet été, forcément il faut que je l'annexe. Mais j'ai beaucoup travaillé dessus cet été, mais je ne suis pas revenu du tout avant de le déposer. Je vais vous écrire un courriel avec plaisir, essayer de mieux exposer ma vision des choses là-dedans, je vais vous réécrire certainement.

2385

LA PRÉSIDENTE :

2390 Merci beaucoup.

LE COMMISSAIRE :

2395 Merci.

M. CHARLES GRENIER :

Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

2400 Alors, écoutez, ça clôt notre soirée. Je vous remercie tout le monde. Je vous rappelle qu'il y a un petit questionnaire à remplir et à laisser à la table en avant. Je voudrais remercier madame Lavertu, monsieur Lamontagne, mes chers analystes. Madame la Mairesse, tout le monde, merci beaucoup. Nous on se revoit, on est de retour demain à 16 h, c'est ça? De l'autre
2405 côté. Alors, bienvenue à tous demain, merci, au revoir.

AJOURNEMENT

2410 * * *

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie.

2415 *Cindy Lavertu*