

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme FRANCINE SIMARD, présidente
Mme LUBA SERGE, commissaire ad hoc
M. ARLINDO VIEIRA, commissaire ad hoc

PPU ÉCOQUARTIER DE LACHINE-EST

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 12 avril 2022, 19 h
Salle du conseil
1800, boul. Saint-Joseph
Lachine

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 12 AVRIL 2022

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION, Mme FRANCINE SIMARD 1

PÉRIODE DE QUESTIONS:

M. Marc Pitre 6

Mme Louise Constantin 11

M. Rémi Couture 16

M. Simon Gauthier 20

Mme Christine Lajeunesse 25

Mme Cloé Duval-Zack 35

M. Olivier Gagnon 41

M. Chris Latchem 44

M. Francis Lapierre 48

M. Simon Gauthier 53

Mme Marie Lareau 58

Mme Sonja Susnjar 62

Mme Cloé Duval-Zack 65

MOT DE LA FIN 68

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme FRANCINE SIMARD, présidente de la commission :

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir et bienvenue à cette séance de questions-réponses sur le sujet du Projet du programme particulier d'urbanisme – que l'on désigne de l'acronyme PPU – de l'Écoquartier Lachine-Est. Merci aussi de l'intérêt que vous portez à cette consultation, j'espère que vous y participerez en grand nombre.

10 La séance se déroulera en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire.

This session will be conducted in French, but if you wish to ask a question or address the commission in English, you will be welcome to do so.

15 Je m'appelle Francine Simard et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal.

20 Madame Isabelle Beaulieu, la présidente de l'Office, m'a confié la présidence de cette commission, complétée par madame Luba Serge et monsieur Arlindo Vieira.

25 Nous sommes appuyés dans nos travaux par les analystes Émilie-Jade Bigelow et Joseph Tchinda Kenfo. Joseph est juste là, Arlindo est juste là et compte tenu de la situation sanitaire, madame Luba Serge et madame Émilie-Jade Bigelow nous suivent à distance, par précaution.

Des représentants de l'arrondissement de Lachine et de la ville de Montréal sont présents et répondront à vos questions, ils se présenteront eux-mêmes tout à l'heure.

30

J'aimerais d'abord vous dire quelques mots sur la consultation publique et sur l'Office. Une consultation menée par l'Office s'adresse d'abord aux citoyens qui 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 afin d'éclairer et d'influencer les décisions des élus.

35

L'OCPM est une entité distincte et indépendante. Les consultations n'ont pas pour objet de faire la promotion d'un projet ou d'une vision particulière. Les commissaires ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires et ils s'engagent à respecter un code de déontologie dont vous pouvez prendre connaissance sur le site Internet de l'Office.

40

Je souligne, par ailleurs, que toute la documentation pertinente relativement à ce PPU est disponible en tout temps sur le site Web de l'Office, à la page de la consultation (coupure du son) disponible à la bibliothèque Saul-Bellow.

45

Voyons maintenant le déroulement de notre soirée. La séance de ce soir est destinée exclusivement à répondre à vos questions sur le projet de PPU de l'Écoquartier Lachine-Est. Ce n'est ni le moment, ni la tribune pour exprimer une opinion. Je préciserai dans un instant les modalités pour exprimer une opinion.

50

Tout le monde pourra, ce soir, poser ses questions. Pour poser vos questions, vous devez au préalable vous inscrire au registre, soit ici en salle ou soit par téléphone si vous nous suivez à distance. Le numéro de téléphone apparaît à l'écran, à l'instant.

55

Nous procéderons en alternance entre les personnes inscrites ici en salle et celles qui nous rejoignent depuis la tribune téléphonique.

Vous pourrez poser un maximum de deux questions. Si vous avez d'autres questions, vous devrez vous réinscrire au registre, que ce soit ici en salle ou au téléphone.

60 Dans le cas où les représentants municipaux ne sont pas en mesure de répondre dès ce soir, ils pourront le faire par écrit, par la suite. La réponse sera déposée dans le dossier de documentation de la consultation.

65 Voyons maintenant comment procéder pour exprimer une opinion. Vous pourrez le faire dès la fin de la présente séance et ce jusqu'au 5 mai. Pour ce faire, vous avez le choix entre trois possibilités :

- 70 - Vous pouvez venir présenter une opinion orale auprès des commissaires avec ou sans document écrit à l'appui. Vous avez jusqu'au 5 mai pour vous inscrire en prenant rendez-vous auprès de Gilles Vézina au numéro qui apparaît à l'écran. Les séances d'audition des opinions débuteront le 10 mai ;
- Vous pouvez aussi nous faire simplement parvenir un document écrit ;
- Enfin, vous pouvez aussi répondre sur notre site Internet à des questions thématiques que nous adressons aux citoyens, comme par exemple, que pensez-vous de l'idée de créer un écoquartier dans la friche industrielle de Lachine-Est ?

75 À la suite des séances d'audition des opinions, la commission procèdera à l'analyse de l'ensemble de l'information qui lui a été soumise, en fera rapport et formulera des recommandations.

80 La présidente de l'OCPM soumettra le rapport au Conseil municipal de la ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard.

85 Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative, les décisions finales appartenant aux élus.

Je vais maintenant demander aux représentants de la ville de Montréal et de l'arrondissement de Lachine de se présenter et de préciser leur fonction.

M. KARIM CHAREF, chef de division :

90

Alors, merci, Madame la présidente, cher public. Je vais commencer par l'arrondissement, ma collègue Fella, donc qui est à mes côtés.

Mme FELLA AMINA MAHERZI, conseillère en planification et responsable du projet :

95

Fella Maherzi, conseillère en planification à l'arrondissement Lachine et responsable du projet au niveau de l'arrondissement.

M. KARIM CHAREF :

100

Puis Martin Roy, à ma droite.

M. MARTIN ROY, conseiller en aménagement au service de l'urbanisme et de la mobilité :

105

Martin Roy, conseiller en aménagement au service de l'urbanisme et de la mobilité.

M. KARIM CHAREF :

110

Et moi-même Karim Charef, chef de division à la direction de l'urbanisme à la ville centre.

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Madame Maherzi, est-ce que je pourrais vous demander de lever la voix un peu plus pour qu'on vous entende bien.

115

Mme FELLA AMINA MAHERZI :

Je ferai un effort.

LA PRÉSIDENTE :

120

Merci beaucoup.

Mme FELLA AMINA MAHERZI :

125

Ça c'est bon.

LA PRÉSIDENTE :

130

Alors, nous sommes maintenant arrivés à la période des questions, aussi bien pour les personnes en salle que pour celles qui nous rejoignent par téléphone. Pour ceux qui nous rejoignent via la tribune téléphonique de Zoom, vous pouvez dès maintenant nous appeler en composant le 1-438-809-7799.

135

Merci de bien suivre les instructions s'affichant à l'écran et celles qui vous seront données au téléphone.

140

Nous vous inscrirons au registre, merci d'être patient, car si vous êtes nombreux à nous appeler, il se peut que l'attente dure quelques minutes. Dans ce cas, nous vous rappellerons lorsque votre tour viendra.

145

I will now open the lines for those who join us via Zoom. It is time to give us a call at the following phone number: 1-438-809-7799. Please follow the instructions on the screen as well as over the phone. We will register you and if you have to wait, we will call you back when it is your turn to ask your question.

Par ailleurs, point très important: je vous demande de limiter les préambules à ce qui est strictement indispensable pour la compréhension de vos questions. Aussi, je vous rappelle que la limite est de deux questions.

150

Finalement, souvenez-vous que nous ne sommes pas ici pour débattre ou pour convaincre et qu'aucune violence verbale n'est acceptable.

Allons avec une première question en salle.

155

M. MARC PITRE :

Bonsoir.

160

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir.

165

M. MARC PITRE :

Bien avant de poser ma question, je voudrais quand même d'abord souligner la qualité du document qui explique le PPU sur l'Écoquartier de Lachine-Est. En tout cas, j'ai été pas mal impressionné, c'est un gros document. Et ça a comme permis, là, de voir effectivement le fonctionnement et puis... en tout cas, je tenais à le souligner.

170

Je ne sais pas si ma question va être pertinente, parce que c'est en lien avec la procédure. C'est-à-dire, une fois l'approbation du PPU, est-ce que je peux ou est-ce que c'est trop tôt ?

175

LA PRÉSIDENTE :

Vous pouvez poser votre question.

M. MARC PITRE :

180

O.K., bon. Alors, si j'ai bien compris, le Projet VillaNova a connu ses problèmes, il y avait des doutes. Là, il y a eu un arrêt dans la construction de la tour sur Saint-Joseph. Donc, là en prévision des autres projets qui vont s'ajouter dans l'avenir, là, ma question est en lien, enfin ce que j'appelle les joueurs : l'Île de Montréal, l'arrondissement de Lachine, les propriétaires, les promoteurs, les citoyens puis les organismes aussi de Lachine.

185

Qui a le rôle principal dans le processus, le contrôle sur les consignes identifiées par le PPU et pour la qualité du travail qui va être exécuté par les promoteurs pour les divers projets qui sont à suivre ?

190

Puis qui est là pour justement souligner ou mettre de l'importance sur le choix esthétique ainsi que l'unité et la cohérence sur le plan architectural pour les projets à venir, de façon à ce que... en tout cas, j'aurais peur que ça devienne un peu comme Griffintown où l'architecture est très diversifiée puis on dirait que ça ne colle pas.

195

Et est-ce que ça fait partie des priorités aussi pour le développement de PPU ? Est-ce qu'on rattache de l'importance sur les matériaux, la qualité des bâtiments, l'esthétisme des bâtiments, de façon à ce que ne soit pas...

200

LA PRÉSIDENTE :

Disparate.

M. MARC PITRE :

205

... un projet tellement disparate qu'on apprécie moins bien.

LA PRÉSIDENTE :

210

Donc, si je reformule, je paraphrase un peu, Monsieur Pitre, vous êtes préoccupé par la responsabilité de la mise en œuvre du PPU ?

M. MARC PITRE :

215

Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

220

Monsieur Charef ?

M. KARIM CHAREF :

225

Oui, merci beaucoup, Monsieur, pour votre question, elle est très pertinente, contrairement à ce que vous pensiez au départ. Je rappellerai, je vais esquisser un élément de réponse puis ma collègue Fella pourra compléter.

230

Juste rappeler : en premier lieu, l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme est une compétence municipale. Donc, c'est la ville et l'arrondissement donc qui adoptent ce document, donc ça a une portée légale et c'est encadré par la loi. Donc, c'est la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

235

Une fois que ce document va être adopté par les instances municipales, donc il va y avoir une période de, ce qu'on appelle dans le jargon, de concordance réglementaire. C'est-à-dire comment faire atterrir ce document de planification en termes réglementaire.

Et c'est ça qui va encadrer le développement à venir, justement pour nous assurer qu'il y ait une cohérence. Et effectivement, il n'est pas question pour ce futur écoquartier qu'il y ait une addition de projets comme ça hétéroclites.

240

Donc, le PPU vient donner un petit peu cette cohérence, cet arrimage pour que le tout tienne ensemble comme un système. Puis la mise en œuvre va demeurer de la responsabilité de la ville quand il s'agit du domaine public. Donc, le domaine public, le boulevard Saint-Joseph, certains parcs relèveront toujours de la ville. Donc, c'est ce qu'on appelle le domaine public.

245

Le domaine privé, donc qui relève par contre des promoteurs immobiliers, des propriétaires, pourront déposer leurs projets, seront analysés en arrondissement puis par la ville. Puis avec la grille d'analyse que constituera donc le PPU.

250

Donc, la mise en œuvre va être toujours de la responsabilité municipale pour la suite des choses.

M. MARC PITRE :

255

O.K., parfait. Oui, oui, moi c'était surtout du point de vue du promoteur, parce qu'enfin, c'est pas pour faire, avoir une bataille contre les promoteurs, mais on sait très bien qu'au départ, leur but c'est de faire des sous et ce qui fait que ça peut être au détriment du produit final et puis c'est dans ce sens-là que... je ne sais pas.

260

C'est peut-être que j'ai une mauvaise interprétation de comment ça pourrait se produire. Mais enfin.

LA PRÉSIDENTE :

265

Est-ce que vous aviez une seconde question ?

M. MARC PITRE :

270 Quand on parle du privé, là, je vois que Dominion Bridge, ils ne sont pas encore en
opération. Est-ce que les bâtiments qui existent actuellement, est-ce que ce sont des, est-ce qu'il
y a des gens qui représentent Dominion Bridge en prévision de l'éventuelle vente de ces
bâtiments-là ? Ou comment ça se passe ?

LA PRÉSIDENTE :

275 Donc, vous vous demandez qui sont les propriétaires de Dominion Bridge, des
bâtiments ?

M. MARC PITRE :

280 Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

285 M. Charef ?

M. KARIM CHAREF :

290 Oui, il y a actuellement un propriétaire. Donc comme vous savez, je ne sais pas si vous
êtes de Lachine, la famille Carrier a vendu toute la propriété de la Dominion Bridge à monsieur
Aldo Coviello, donc qui est propriétaire. Donc, ça c'est une information qui est publique.

295 Et juste rappeler que oui les propriétaires, les promoteurs sont là pour faire leur part des
choses puis pour la ville, c'est important qu'il y ait une collaboration, un partenariat avec les
promoteurs. Il ne faut pas les voir toujours comme des gens qui veulent juste faire de l'argent.

M. MARC PITRE :

Oui, oui, désolé.

300

M. KARIM CHAREF :

Nous dans l'expérience puis la collaboration qu'on a eue avec les principaux propriétaires et promoteurs du secteur, il y a une très bonne collaboration. Les règles du jeu étaient très claires puis on continuera à travailler avec les promoteurs pour la mise en œuvre, dans le cadre du PPU.

305

Donc, il n'y a pas d'enjeu par rapport à des questions de perception ou quoi que ce soit. La ville demeure à l'écoute, tout le monde a sa place, parce qu'un quartier comme ça doit se faire avec tout le monde et pas uniquement avec la ville à elle seule.

310

M. MARC PITRE :

Parfait. Merci beaucoup.

315

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, Madame Constantin.

Mme LOUISE CONSTANTIN :

320

Oui, bonsoir. Alors je vous remercie d'organiser cette soirée-là. Moi, j'aurais deux questions. J'ai assisté à la présentation, la séance d'information la dernière fois et j'ai consulté le document de présentation aussi. Et à moins que j'aie manqué d'attention, moi je suis de la Fédération de l'habitation coopérative du Québec et je me demandais qu'est-ce qui était prévu en termes de tenure ?

325

Je ne crois pas qu'on ait mentionné de, par exemple, de logement social et communautaire. Est-ce qu'il y a quelque chose qui est prévu pour ce type de logement là sur le site ?

330

LA PRÉSIDENTE :

Alors, Monsieur Charef ?

335

M. MARTIN ROY :

Bien en fait, en ce qui concerne le logement social et communautaire et le logement abordable, ce qui est prévu, ce qui s'appliquera, c'est le Règlement pour la métropole mixte. Donc, qui a été adopté et donc qui est valide à l'échelle de la ville.

340

Et là ce qu'on présente comme hypothèse, pour y aller avec quelques chiffres, on a 7 400 logements. Si on regarde – ce qui est une approximation, on ne sait pas au final combien qu'il y en aurait – mais ça représenterait environ, en termes de logements sociaux, c'était 1 200 logements sociaux et de 5 à 600 logements abordable, là, théoriquement.

345

Ce qui n'est pas une cible, mais ce qui serait, ce qui découlerait de l'application du Règlement pour une métropole mixte avec le scénario qu'on a représenté. Puis évidemment, ça n'exclut pas aussi d'autres avenues que la ville pourrait explorer.

350

Entre autres, il y a la possibilité de mettre des terrains sous droit de préemption à des fins de logement social. Donc, la ville pourrait décider que, identifier un certain nombre de terrains. Et advenant qu'il y aurait une vente de ces terrains-là qui serait tentée, la ville pourrait appuyer l'offre d'achat, un droit de premier refus.

355

Et donc pour accueillir des terrains pour faire du logement social, la ville a déjà acquis une certaine superficie de terrain pour des fins publiques pour la construction d'un centre sportif et

communautaire. Donc, ça pourrait être fait aussi pour ce qui est du résidentiel et c'est sûr que c'est un des objectifs de l'administration.

360 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que ça répond à votre première question ?

365 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

Oui. Et pour avoir déjà assisté à plusieurs consultations de l'OCPM, je comprends que vous allez nous inviter à présenter un mémoire et à faire part de nos préoccupations.

370 Ma deuxième question portait sur la question de la contamination. Je ne crois pas non plus qu'il en ait été question la dernière fois. Mais un terrain comme celui-là avec les occupations industrielles, j'imagine qu'il y a un taux de contamination.

375 Comment est-ce que ça va être abordé, est-ce qu'il y a des études de caractérisation déjà faites pour déterminer le niveau et qui prendrait en charge la décontamination ? Est-ce que ce serait l'arrondissement, la ville et les entreprises établies sur place ou les prochains occupants et comment ça serait financé ?

LA PRÉSIDENTE :

380 Alors, donc, Monsieur Charef ?

M. KARIM CHAREF :

385 Alors, Fella Maherzi va répondre.

Mme FELLA AMINA MAHERZI :

390 Bonjour, Madame. Donc, effectivement on est dans un site hautement contaminé. On l'a déjà vu avec la partie qui a déjà été développée, donc la partie de la Jenkins. Et la décontamination, en fait, se fait au moment du développement.

395 Donc, il y a une étude de caractérisation, effectivement et aucun permis n'est délivré sans que la décontamination soit complétée et avérée, surtout. Donc, on s'assure que justement la décontamination est faite comme il faut.

400 Et la décontamination se fait, effectivement, selon l'usage qui est prévu. Donc, si c'est du résidentiel, ça va être une décontamination à plus haut niveau, puis ça dépendra du reste des usages. Mais ça se fait au moment vraiment du dépôt du projet de développement.

Mme LOUISE CONSTANTIN :

Mais ça va être la responsabilité des promoteurs de projet ?

405 **Mme FELLA AMINA MAHERZI :**

410 C'est de la responsabilité des promoteurs de projet effectivement, mais c'est la responsabilité de l'arrondissement de s'assurer que ça a été fait en bonne et due forme. Mais également du ministère.

LA PRÉSIDENTE :

415 Est-ce qu'il existe – je vais compléter, si vous permettez, Madame Constantin, je vais compléter aussi avec une sous-question. Est-ce qu'il existe des programmes de subvention à l'intention des propriétaires pour aider à la décontamination ? Des ententes qui peuvent être prises ?

M. KARIM CHAREF :

420 Oui, la ville a des programmes de subvention pour l'aide à la décontamination, mais on pourra vous répondre par écrit concernant ces programmes.

Le gouvernement du Québec aussi en a, donc on pourrait vous fournir cette liste, là, de programmes disponibles pour les fins de décontamination des terrains.

425 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que ça répond à vos questions, Madame Constantin ?

Mme LOUISE CONSTANTIN :

430

Oui, mais là je comprends que la ville n'a pas vraiment beaucoup réfléchi à cette question-là et qui est fondamentale pour à peu près tous les projets de développement, de requalification de sites avec un passé industriel.

435

Et pour être dans le domaine, je pourrais vous dire que les subventions, comme dans bien des cas, sont souvent insuffisantes. Alors, elles ne font pas partie intrinsèque des programmes de développement. Je vous remercie, alors...

LA PRÉSIDENTE :

440

... nous attendrons votre opinion, merci beaucoup, Madame Constantin, bonne soirée.

Mme LOUISE CONSTANTIN :

445

Merci, au revoir.

LA PRÉSIDENTE :

Au revoir.

450

M. RÉMI COUTURE :

Bonjour.

455

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, Monsieur Couture.

M. RÉMI COUTURE :

460

C'est la première fois que j'interviens dans ce type de consultation là. Je dois admettre que je travaille dans l'industrie immobilière, mais j'interviens en tant que citoyen. Donc, ici ça fait 10 ans que j'habite à Lachine, j'aime bien mon arrondissement et je sais que ce projet-là va être très populaire et ça va être très en demande.

465

Bon, je ne sais pas si j'adresse ma question aux bonnes personnes, c'est peut-être plus aux politiciens ici dans la salle, mais est-ce que les gens... en ce moment, le coefficient d'occupation des sols est à peu près à 5. Puis on parlait d'avoir des immeubles de 15 étages.

470

Quand ça a été présenté, la foule a beaucoup rouspété dans la salle et puis... jusqu'à quel point ce coefficient-là est ferme et est-ce que les gens sont conscients et nos élus sont conscients que si on le baisse, on va créer une pénurie d'offre et dans deux, trois ans ou quatre ou cinq, c'est nos jeunes qui ne seront pas capables de se loger à Lachine ?

475 Les coûts vont augmenter, puis les gens qui ne seront pas capable de se loger dans Lachine-Est vont aller acheter dans le Vieux Lachine ou dans Saint-Sacrement. Ils vont acheter des petits duplex puis ils vont faire augmenter les coûts.

LA PRÉSIDENTE :

480

Alors, votre question ?

M. RÉMI COUTURE :

485

Alors ma question, jusqu'à quel point le coefficient d'occupation des sols et les plans pour avoir des immeubles jusqu'à 15 étages, c'est ferme et est-ce qu'on est capable de le défendre ? Parce que moi je suis en faveur pour augmenter l'offre immobilière.

LA PRÉSIDENTE :

490

Alors, Monsieur Charef, qu'en est-il ?

M. KARIM CHAREF :

495

Oui, bien je vais commencer puis mes collègues pourront compléter au besoin. Merci beaucoup pour votre question. En fait, juste rappeler que 15 étages, ce n'est pas à la grandeur de l'ensemble du secteur, c'est vraiment à certains endroits bien localisés. C'est 8 étages en moyenne, des fois c'est 3 étages. Donc, vraiment l'objectif c'est d'avoir une variété de gabarits.

500

Ceci dit, le PPU tape sur une approche équilibrée. C'est-à-dire avoir une masse critique de densité pour que les projets soient économiquement et socialement viables. Parce qu'on l'a mentionné tantôt, des enjeux de contamination, donc ça prend une certaine densité.

505 Montréal souhaite faire la rétention des familles, souhaite du logement social, souhaite du logement abordable. Donc, il faut offrir, faire une offre de logement adéquate.

510 Maintenant, est-ce que le coefficient d'occupation de sol est une donnée immuable ? On est en consultation publique, donc c'est l'objectif de cette consultation publique. C'est le PPU fait une proposition, elle met ces propositions sur la table pour le débat public puis selon ce qui va ressortir des discussions de la consultation publique puis du rapport, donc la ville ajustera le tir certainement. C'est le rôle de l'Office.

M. RÉMI COUTURE :

515 J'irais à ma deuxième question.

LA PRÉSIDENTE :

520 Bien sûr.

M. RÉMI COUTURE :

525 C'est un écoquartier, donc l'idée c'est de faire les choses autrement et plus écologiques. Au Québec, 40 % des gaz à effet de serre sont produits par le secteur des transports. On sait aussi que (inaudible) des gens ont peur au trafic.

530 Donc, est-ce que ce serait possible de faire le quartier pour qu'il soit, qu'on puisse le traverser à pied, en vélo ou en autobus, de part en part, mais pas en voiture, de sorte que les accès autoroutiers soient simplement pour permettre aux résidents d'aller se stationner chez eux, mais qu'il n'y ait pas de transit automobile du tout dans le quartier ? Que ça soit réservé aux transports actifs, aux transports en commun. Merci...

M. KARIM CHAREF :

535

Merci pour votre question, Martin Roy va répondre.

M. MARTIN ROY :

540

C'est en partie l'intention, je dirais, qui se traduit dans la grille de rue qui est proposée pour le secteur. Si vous regardez un peu...

M. RÉMI COUTURE :

545

... si vous regardez un peu Saint-Joseph, ça a l'air à traverser le quartier au complet.

M. MARTIN ROY :

550

Pardon. C'est que l'ensemble, si on regarde le réseau de rues qui est proposé, la plupart, la majorité du réseau de rues, c'est soit des voies actives ou des rues partagées. Donc, on a très peu de rues de type traditionnel dans les deux directions, réservées aux voitures.

555

Il y a beaucoup, la majorité des rues à l'intérieur du quartier, c'est soit piétons, piétons et cyclistes ou des rues partagées. Donc, où la voiture a... pour le transit, ce n'est pas ce qu'il y a de plus efficace. En fait, c'est plus des résidents qui vont se rendre à leur unité.

560

Donc, on privilégie le transit en périphérie, en fait, du secteur. Il y a eu des réflexions sur le boulevard Saint-Joseph aussi, est-ce que ça serait une voie de transit parce que c'est la seule rue, en fait, qui traverse d'est en ouest le secteur puis non.

Finalement, la conclusion c'est de lui redonner un caractère... historiquement, c'était un des chemins, un des plus vieux chemins de la ville. Donc, on veut préserver, ça devient un axe central, mais pour le quartier, à l'échelle du quartier.

565

De toute façon, on ne peut pas élargir, puis ce n'est pas souhaitable. Donc, il y a une place quand même assez réduite qui est accordée à l'automobile à l'échelle du secteur.

M. RÉMI COUTURE :

570

Parfait. C'était mes questions. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Monsieur Gauthier, vous êtes là ?

575

M. SIMON GAUTHIER :

Oui, bonjour. Est-ce que vous m'entendez bien ?

LA PRÉSIDENTE :

580

Oui, tout à fait. Alors, nous vous écoutons.

M. SIMON GAUTHIER :

585

Alors, je vais commencer avec ma première question. Je veux savoir, le PPU prévoit plus de 260 000 mètres carrés d'activité économique dans le secteur. Donc, du bureau et de l'industriel, dans un secteur qui sera très résidentiel.

590

Considérant le volume anticipé de trafic que ces types d'usage occasionneront, la ville a-t-elle une étude de circulation qui démontre une cohabitation confortable entre tous ces usages ?

LA PRÉSIDENTE :

595

Alors, est-ce qu'on a une étude de circulation ? Monsieur Charef ?

M. KARIM CHAREF :

600

Oui, les études de circulation ont été déposées sur le site, vous ont été transmis. Donc, toutes les études en matière de mobilité. Il y a aussi une étude qu'on est en mesure de déposer prochainement, parce qu'elle est en cours. C'est une étude économique, (inaudible) économique du secteur.

605

Un élément peut-être important, effectivement, c'est un écoquartier. Puis un écoquartier vise une mixité des usages, une diversification des activités urbaines. Donc, ce n'est pas un quartier où on va avoir 100 % de logements, de résidentiel.

610

Donc, on entend conserver de l'emploi dans ce secteur. Et donc, le défi, c'est d'assurer une bonne cohabitation entre ces emplois, ces industries légères. Puis j'insiste sur le mot « légères ». Donc, il ne s'agit pas d'avoir des industries lourdes, métallurgiques. Ça c'était dans le passé.

615

Donc, on va viser des industries de type, tournées vers les industries d'avenir là, plutôt, qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle.

620

Alors, effectivement, il y a certaines industries qui génèrent du camionnage. Ça, on va le gérer à travers la grille de rue puis la hiérarchisation du réseau viaire pour que mettons (inaudible) concrète par exemple, les questions de livraison aussi. Qu'elles se fassent de façon confortable et compatible avec le milieu résidentiel.

On peut penser à des heures de livraison, on peut penser à toutes sortes de stratégies pour y arriver.

LA PRÉSIDENTE :

625

Alors, Monsieur Gauthier ?

M. KARIM CHAREF :

630

Monsieur Roy souhaiterait compléter une question.

LA PRÉSIDENTE :

635

Attendez, c'est monsieur Gauthier. Nous sommes avec monsieur Gauthier au téléphone, hein ?

M. SIMON GAUTHIER :

640

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Gauthier, votre seconde question ?

645

M. SIMON GAUTHIER :

Bien en fait, je m'en allais... juste pour être certain que j'ai bien compris l'intervention de monsieur Charef, donc il y aurait une étude de viabilité économique pour la réalisation du quartier qui serait en cours de rédaction ?

650

LA PRÉSIDENTE :

655

Exactement. Un positionnement économique, une étude de positionnement économique du secteur qui est en cours et qui sera déposée dans le dossier de documentation dès qu'elle sera disponible. Et quant aux études...

660

M. SIMON GAUTHIER :

... O.K., d'accord. Bien je...

LA PRÉSIDENTE :

665

... Et quant aux études, quant aux études de circulation de trafic, il y en a déjà qui sont disponibles sur le site de l'Office. Non ? Oui.

M. SIMON GAUTHIER :

670

O.K. Et dans l'étude de, en tout cas, dans l'étude économique qui va être réalisée, est-ce que c'est possible de savoir quel, en fait, qu'est-ce qui va être abordé exactement ? Est-ce qu'on va considérer les ambitions au niveau de la mise en valeur du patrimoine, de l'aménagement des nombreux parcs, la construction de toutes les nouvelles infrastructures, les coûts importants de décontamination et de construction, comparativement avec la densité résidentielle qui est relativement 7, là, proposée par la ville ?

675

LA PRÉSIDENTE :

680

Alors, Monsieur Charef, vous déléguez à monsieur Roy ou ?

M. MARTIN ROY :

685

Il me délègue. Oui, bien ça a fait ça un beau programme. En ce qui concerne l'étude de potentiel économique, on n'est pas aussi précis, aussi loin que ce que vous mentionnez.

690

Dans le fond, dans un premier temps, ce qu'on essaie de voir c'est quels types d'activités seraient intéressés par cette localisation-là, dans un premier temps, puis en termes de besoin pour les différentes industries qui pourraient éventuellement s'établir là, ça ressemble à quoi en termes de superficie qu'elles pourraient éventuellement occuper.

695

Et on commence à regarder aussi c'est quoi l'adéquation entre les espaces que le secteur a à offrir, puis là on parle beaucoup des bâtiments industriels qui ont une valeur patrimoniale auxquels on veut donner une seconde vie.

700

Donc, voir de quelle manière, est-ce que ces bâtiments-là répondent aux besoins des éventuels occupants des entreprises ou comment on pourrait les adapter, en fait, pour répondre à leurs besoins puis quel serait le coût de tout ça ? Ça c'est des choses qui seraient faites dans un deuxième temps.

705

C'est sûr que dans les analyses qui sont faites, la firme regarde aussi le projet de, l'impact de l'aménagement urbain aussi sur l'attractivité du secteur pour des entreprises. Donc, c'est un aspect qui est considéré, mais on n'est quand même pas rendus à regarder vraiment les coûts de manière aussi détaillée que ce que vous mentionnez.

LA PRÉSIDENTE :

710

Très bien. Monsieur Charef, je pense que vous vouliez ajouter quelque chose tout à l'heure lorsque j'ai parlé du volume de trafic ?

M. KARIM CHAREF :

715

Oui, juste pour le bénéfice du citoyen, cette étude en question, elle sera déposée autour du 5 mai, c'est-à-dire à temps, avant l'audition des opinions.

LA PRÉSIDENTE :

720

Très bien. Merci pour cette précision. Ça va, Monsieur Gauthier ?

M. SIMON GAUTHIER :

725

Oui, merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

730

Merci à vous, bonne soirée.

M. SIMON GAUTHIER :

Bonne soirée.

735

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, Madame Lajeunesse.

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

740

Bonsoir. La première chose, c'est de l'observation qui m'a déçue par, pourquoi – dans la consultation qui a circulée dans tous les ménages de Lachine – pourquoi on n'a pas mis ce qui a été présenté dans le... 28 mars...

LA PRÉSIDENTE :

745

... vous parlez de dépliant, vous parlez du dépliant ?

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

750

Le dépliant ici...

LA PRÉSIDENTE :

755

D'accord, hum, hum.

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

760

... fait une présentation vague du projet et pour, alors qu'à la présentation, c'était très détaillé. Alors, le citoyen de Lachine a une image vague, il faut qu'il lise. Alors que si on avait utilisé ce qui a été présenté à très peu de gens, bien peut-être qu'il y aurait plus de (inaudible)...

LA PRÉSIDENTE :

765

... (Inaudible), Madame, je répondrai à votre commentaire en disant que tous les documents sont accessibles sur le site Web de l'Office à la page de la consultation. Alors, c'est possible de les consulter vraiment tant qu'on veut, à plusieurs reprises. Mais je prends note de votre commentaire, bien sûr.

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

770

Pour assurer la démocratie, il faut aussi rendre l'information facile.

LA PRÉSIDENTE :

775

Très bien, c'est un commentaire bien reçu, merci beaucoup.

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

780

Ma première question c'est – bien j'avais celle-là – mais c'est surtout, qui va attacher les ficelles ? Parce que quand on lit le PPU, quand on lit la présentation qui a été faite il y a deux semaines, il y a beaucoup de ficelles qui ne sont pas attachées ou qui ne sont pas coordonnées.

785

Je donne, par exemple, le pôle civique. Dans le PPU, on fait une place importante au pôle civique puis on met l'accent dessus, mais quand on nous présente quelque chose de plus détaillé, bien c'est des bâtiments de 10 étages et de 6 étages qui sont dans le pôle civique.

790

Les seuils d'entrées, on précisait quatre seuils d'entrée, il n'y a pas de seuil d'entrée pour le pôle civique. Alors, est-ce que le centre sportif est seulement pour les gens qui seront dans l'écoquartier ? Parce que c'est beaucoup 15 000 résidents aussi. O.K.

795

Donc, les ficelles, bien les ficelles, c'est mon autre question. Donc, qui va s'assurer que ça a du bon sens puis qu'on ne laisse pas... le projet a pu avancer, il ne tient pas compte de quelque chose qui semble essentiel.

800

LA PRÉSIDENTE :

Donc, si je reformule, c'est en lien aussi avec la responsabilité de la mise en œuvre de ce projet-là qui s'assurera que, du PPU, pardon et qui s'assurera, par exemple, que dans le cadre du pôle civique toutes les composantes sont bien en place et répondent bien aux besoins des citoyens. Est-ce que je vous reformule bien ?

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

805

En fait, je suis inquiète de voir un PPU détaillé où on met un accent sur un pôle civique avec école, centre de sport – je ne me souviens pas, là, en tout cas – alors que dans le projet avancé qu'on nous a présenté il y a deux semaines, il n'y a plus de pôle civique. L'endroit qui est prévu, c'est indiqué qu'il y a des bâtiments de 10 étages et 6 étages.

810

LA PRÉSIDENTE :

Alors, Monsieur Charef, donc l'adéquation entre le projet de PPU et la présentation d'il y a deux semaines.

815

M. KARIM CHAREF :

Merci beaucoup, Madame, pour votre question. Le document du PPU fait 146 pages. Et donc en termes de présentation publique, il est évident qu'on devait aller à l'essentiel. C'est-à-dire faire une synthèse qui tienne en 20 minutes.

820

Donc la présentation que vous avez eue, ça donne les grandes lignes du Projet particulier d'urbanisme. Donc, ça c'est d'une part.

825

Peut-être, fort probable qu'on est passés rapidement sur la question du pôle civique, mais ce qui tient lieu de document légal, c'est le document de 146 pages. Donc, c'est le Programme particulier d'urbanisme, c'est lui qui fait foi.

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

830

Ce n'est pas le projet qui est...

M. KARIM CHAREF :

835

Cette carte, que vous avez, fait partie du Programme particulier d'urbanisme, c'est un extrait de ce document. Donc, et le pôle civique, et ça dépend quelle carte vous regardez...

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

840

... oui, parce que dans le PPU, il n'est jamais question de 15 étages...

LA PRÉSIDENTE :

845

... attendez, Madame Lajeunesse.

M. KARIM CHAREF :

850

La carte que vous avez sous les mains, c'est la carte des densités. Quand on présente une carte des densités, on y va non pas par bâtiment, mais par grandes zones. Et dans cette grande zone, effectivement, le pôle civique se trouve dans cette grande zone, mais ça ne veut pas dire que le pôle civique aura 15 étages.

855

Ça fait que c'est là où c'est un petit peu, il faut nuancer. Donc, la carte que vous avez présente des grandes superficies, des grands secteurs, avec des balises en termes d'étages maximales, mais ça ne porte pas sur des bâtiments en particulier ou des terrains en particulier. Donc, c'est des grandes zones qui sont considérées.

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

860

Bien en tout cas, les terrains économiques, la Jenkins est là, les autres terrains vacants pour la partie, le volet économique, ils sont là. C'est comme je vous dis, le pôle civique, il est

remplacé par des bâtiments d'étages. De toute façon, je fais juste vous dire que quand on fait attention, il y a des fils qui ne sont pas attachés.

865

LA PRÉSIDENTE :

Très bien. Et votre seconde question, s'il vous plaît, Madame Lajeunesse ?

870

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

Oui, c'est par rapport aux bâtiments de 15 étages.

LA PRÉSIDENTE :

875

Oui.

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

880

Dans le sommaire décisionnel, on fait, on prend soin de préciser qu'il faut assurer la visibilité de l'écoquartier. Or, encore dans ce plan-là qui nous a été présenté il y a deux semaines, on se retrouve avec deux bâtiments de 15 étages le long du canal où il y a la circulation des vélos puis des bateaux puis des gens, et un très gros de 12 étages.

885

Alors, en fait, ce qu'on souhaite préserver, on ne l'applique pas du tout dans ce plan-là. En fait, ce que les gens vont voir c'est une façade complète sur le volet Sud, d'appartements, de 12 étages et de 15 étages.

LA PRÉSIDENTE :

890

Et votre question à ce sujet ?

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

895 Ma question c'est : qui va s'assurer d'évaluer encore pour qu'il y ait de la cohérence entre les objectifs puis l'implantation, mais surtout l'impact de la lumière sur le reste du parc...

LA PRÉSIDENTE :

900 ... d'accord...

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

905 ... quand t'as 15 étages, 12 étages, il doit avoir des gens qui mesurent l'ombre que ça va jeter ?

LA PRÉSIDENTE :

910 Alors, Monsieur Charef, sur les choix de hauteurs, des propositions de hauteur et les périodes d'ensoleillement ?

M. KARIM CHAREF :

915 Je vais laisser cette question à madame Maherzi, mais juste avant, revenir à votre première question sur le pôle civique. Tous les fils sont attachés, Madame, soyez assurée. La ville a acquis un terrain, donc elle est propriétaire d'un terrain pour réaliser un pôle civique. Donc, elle est propriétaire.

920 Il y a un travail qui se fait par l'administration pour, conjointement avec le Centre de services scolaire, pour accueillir une école. Ça dépend quelle carte vous regardez dans le document, mais je vous invite, par exemple, à regarder la carte du document à la page 50, vous allez voir que le pôle civique... allez-y à la page 50 et c'est clairement indiqué...

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

925 ... je n'ai pas le document, là, je vais regarder...

M. KARIM CHAREF :

930 ... oui, non, je vous invite à le faire puis vous allez voir, l'information est là puis tous les fils sont attachés.

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

935 C'est bon. Si c'est le cas, bien merci de me l'avoir précisé.

LA PRÉSIDENTE :

Et ensuite pour répondre...

940 **Mme FELLA AMINA MAHERZI :**

Oui...

Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :

945 ... la question de l'ombrage puis la question qu'on bloque complètement la vue...

LA PRÉSIDENTE :

950 ... oui, on a déjà, donc la question des hauteurs et de la lumière...

Mme FELLA AMINA MAHERZI :

955 Oui, on va répondre à cette question. Bonjour, Madame. Donc, effectivement là j'ai un peu
l'impression que la lecture est un peu faussée et on comprend que ce n'est pas toujours évident à
lire, une carte.

960 Ce n'est pas, pour ce qui est du bâtiment de 12 étages, ce n'est pas un seul bâtiment de
12 étages qui est sur la totalité du canal. En fait, c'est un secteur où on peut avoir jusqu'à 12
étages. Il n'est pas, c'est pareil pour les secteurs de 15 étages.

965 D'accord. Donc, pour revenir à celui de 12 étages, donc c'est un grand secteur, un grand
terrain où on pourrait avoir plusieurs bâtiments. Puis une carte ne se lit pas toute seule. Donc, elle
se superpose à d'autres cartes et également à d'autres orientations.

970 Et entre autres choses, ce qui est prévu pour ce genre de bâtiment, mais pour tous les
autres, c'est d'abord un taux d'implantation qui est assez faible ou jusqu'à un certain point, par
rapport à ce qui se fait par ailleurs.

Donc, on va à un maximum de 60 % de taux d'implantation. Ça veut dire que 60 % du
terrain seulement sont utilisés, de un, au lieu que ce soit plus que ça, donc 70.

975 L'autre chose c'est, on prévoit également une distance minimale entre les bâtiments de
grandes hauteurs qui est, bien le PPU propose 30 mètres, ça pourrait effectivement changer suite
à la consultation, mais aussi à la concordance au règlement d'urbanisme.

980 Et puis il y a les marges de recul également qui sont très importantes. On les a également
dans les dispositions règlementaires. On a des marges de recul de 4 à 6 mètres minimum sur les
marges latérales.

985 Ce qui laisse quand même pas mal d'espace, d'accord ? Donc, on n'est pas, ce n'est pas un seul bâtiment qu'il y a sur 12 étages qui va fermer l'ensemble du canal, et cetera. Les percées sont très, très importantes. Ça fait partie des orientations du PPU d'ailleurs et les percées sur le canal le sont d'autant plus.

Ça ne veut pas non plus dire que tous les bâtiments qui sont sur ce terrain-là vont être de 12, c'est un maximum de 12, d'accord.

990 Ensuite, il y a tout ce qui est, en fait, quand on fait un projet de cette envergure, je reviendrai sur le 15. Donc, je continue juste avec ça.

995 Quand on fait des projets comme ça de grande envergure, on est soumis au conseil, enfin, on est soumis au conseil d'arrondissement, au comité consultatif aussi et on les étudie les uns par rapport aux autres.

Donc, c'est sûr que s'il y a un premier bâtiment qui est de 12 étages, bien les autres vont – comment dirais-je – vont se subordonner, quelque part.

1000 À côté de ça, il y a l'architecture aussi qui va faire en sorte qu'on n'aura pas forcément un bloc monolithique, il y a beaucoup d'orientations dans ce document-là. On parle notamment du PIIA, donc du Plan d'implantation et d'intégration architecturale, dont va découler donc la concordance, qui vont faire en sorte qu'effectivement on ne va pas voir un bâtiment monolithique.

1005 Donc, il va y avoir des reculs, des avancés qui vont faire en sorte que les bâtiments ne se touchent pas à quelque part.

1010 Pour revenir aux 15 étages, donc oui effectivement il y a trois secteurs où on a des 15 étages. C'est des secteurs quand même qui sont très, ils ne sont pas denses, en fait, il y a quand même pas mal d'ouverture autour de ces secteurs-là.

1015 L'autre chose, c'est que pour ces secteurs-là, on a prévu effectivement le 15 étages. Par contre, la règlementation, donc la concordance ensuite qui se fera, les règlements d'urbanisme peuvent en prévoir moins. C'est-à-dire le règlement peut en prévoir 10, par exemple, et ça c'est à titre d'exemple.

1020 Et donc ce sera des 10 étages et ceux qui atteindront, donc s'il y a des projets de 15 étages, ils vont être évalués au mérite, à l'aide de d'autres outils discrétionnaires, comme le Projet particulier.

Donc, non on ne risque pas, effectivement c'est très pris en considération dans ce document-là, l'idée de la visibilité, de l'ouverture et des percées.

1025 **Mme CHRISTINE LAJEUNESSE :**

Merci.

Mme FELLA AMINA MAHERZI :

1030 Je vous en prie.

LA PRÉSIDENTE :

1035 Merci beaucoup. Bonsoir, Madame. Madame Duval-Zack ?

Mme CLOÉ DUVAL-ZACK :

1040 Oui, bonsoir. Ecoutez, je voulais vous remercier déjà pour l'organisation de cette soirée de questions-réponses, je trouve ça vraiment pertinent et tout à fait intéressant. Alors, je vais me permettre de poser deux questions.

1045 La première porte sur les enjeux de patrimoine. Je me pose la question de la conciliation entre les enjeux de conservation de patrimoine, quel patrimoine ? Est-ce qu'on parle des bâtiments industriels qui sont parfois dans un état (inaudible) ? Donc, allier les enjeux de conservation du patrimoine avec les enjeux de contamination et également les enjeux d'états structurels des bâtiments industriels qui existent et que l'on aimerait recycler pour d'autres activités, comme les activités économiques, ce qui a été exposé il y a un instant.

1050 Alors, voilà, j'aimerais bien vous entendre sur ce point-là. Puis se pose aussi la question de la trame de rue, conservation du patrimoine. Dans le projet de PPU on voit des rues qui traversent éventuellement certains bâtiments d'intérêt patrimonial. Alors, voilà je m'interroge sur ce point-là.

1055 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, ce sont vos deux questions ?

Mme CLOÉ DUVAL-ZACK :

1060 Ça c'est une question sur le patrimoine, mais...

LA PRÉSIDENTE :

1065 Ah, et vous avez ajouté la trame de rue là-dedans. Très bien, merci. Alors, Monsieur Charef ?

M. KARIM CHAREF :

1070 Alors, je vais commencer une réponse puis mon collègue va enchaîner pour la question des rues qui traversent les bâtiments.

1075 D'entrée de jeu, l'approche qui est soutenue par le Programme particulier d'urbanisme, puis qui a été aussi portée tout au long de la concertation pour élaborer ce PPU, c'est de conserver le maximum de bâtiments patrimoniaux, des bâtiments industriels qui sont, qui ont forgé l'identité de ce secteur, qui ont forgé l'identité de Lachine, même voire de Montréal.

1080 Donc, l'approche c'est d'en conserver le maximum. L'idée, ce n'est pas de les muséifier, ne pas les... on s'entend qu'il va falloir qu'ils évoluent, il faut les réinterpréter et c'est tout le défi effectivement, de voir comment ces bâtiments peuvent être réutilisés intelligemment, considérant les enjeux effectivement de contamination, considérant les enjeux aussi structuraux.

1085 Pour l'heure actuelle, la ville n'a pas documenté ces bâtiments parce que ce sont des bâtiments qui appartiennent à des propriétaires privés. Mais dans les prochains mois, la ville entend, avec la collaboration des propriétaires, d'entamer un processus d'énoncés d'intérêts patrimoniaux.

Donc, c'est ce processus, ces documents qui pourront permettre de mieux documenter ces bâtiments puis d'aboutir avec des orientations les plus claires possibles pour leur intégration.

1090 Puis je finirais juste sur cet, un dernier élément ; il est évident que pour la ville puis pour la communauté lachinoise aussi, les bâtiments patrimoniaux ne doivent pas être considérés comme une contrainte, mais comme un atout pour forger ce nouvel écoquartier. Donc, il faut bâtir sur ce capital pour construire ce nouveau écoquartier. Donc, voici. Le reste de la question, c'est mon collègue Martin Roy.

1095 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

1100

M. MARTIN ROY :

1105 En fait, en complément à ce que monsieur Charef vient de dire – puis bon je ne sais pas si vous étiez à l'écoute un peu plus tôt, mais on parlait d'une étude, en fait, économique. Donc, on est à la recherche de vocations aussi pour ces bâtiments-là. Leur occupation, c'est le meilleur gage de conservation de ces bâtiments-là et de mise en valeur. Donc, il y a du travail qui se fait dans ce sens-là.

1110 Il y a des programmes de la ville aussi de soutien éventuellement pour la rénovation, pour aider à transformer et adapter ces... et mettre aux normes ces bâtiments-là. Quand on sera là, on verra ce qui peut être fait et les propriétaires de ces bâtiments-là vont évidemment documenter leur état, là, dans les mois ou les années qui viennent.

1115 Mais c'était pas mal ça. En ce qui concerne la trame de rue qui est proposée, qui semble pour le moment traverser certains de ces bâtiments-là, il faut comprendre qu'on essaie d'avoir le plus de perméabilité possible à l'échelle du secteur, donc c'est un peu ce qui est illustré.

1120 Souvent c'est des liens qui sont des liens piétons ou actifs, donc on pourrait imaginer qu'il ne faut pas penser que les bâtiments disparaissent, mais soit qu'il y a une possibilité de traverser à l'intérieur du bâtiment ou pour les occupants d'emprunter ces sentiers-là.

1125 Donc, c'est des intentions ou des liens à créer, mais il ne faut pas comprendre qu'on veut altérer les structures pour faire passer ces rues-là, là, à moins qu'au terme d'énoncés d'intérêts patrimoniaux il y ait certains de ces bâtiments-là qu'on décide de transformer ou de délaissier. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

1130 Si vous permettez, Madame Duval-Zack, j'aurais une sous-question à poser à nos spécialistes de la ville et de l'arrondissement. Quand vous avez dit, Monsieur Charef, « on va

discuter avec les propriétaires de bâtiments patrimoniaux à court terme et moyen terme pour avoir des énoncés d'intérêts patrimoniaux ». Comment vous pouvez, est-ce que vous pouvez forcer les propriétaires, comment vous vous y prenez ?

1135

M. KARIM CHAREF :

Non. En fait l'idée ce n'est pas, c'est de forcer personne. C'est de vraiment, on s'inscrit vraiment dans un partenariat, c'est ce qui fait la particularité de cette démarche. Les propriétaires ont, d'entrée de jeu, accepté les règles du jeu, ils savent qu'ils sont, qu'ils sont propriétaires de bâtiments d'intérêts patrimoniaux, certains.

1140

C'est de voir comment travailler ensemble pour les préserver, comment travailler ensemble pour les réutiliser pour qu'on ait des solutions de type gagnant/gagnant.

1145

Les énoncés d'intérêts patrimoniaux ne sont pas une obligation, mais sont fortement recommandés. Puis à l'heure actuelle, l'ensemble des propriétaires qui détiennent des bâtiments patrimoniaux ont accepté, on a forcé personne, ont accepté de se prêter à l'exercice.

1150

Ils ont actuellement, pour produire ces énoncés, commencé à faire ce qu'on appelle la recherche documentaire. Donc, c'est les propriétaires eux-mêmes qui financent ces études préalables aux énoncés d'intérêts patrimoniaux.

LA PRÉSIDENTE :

1155

D'accord. Merci. Alors votre seconde question, Madame Duval-Zack.

Mme CLOÉ DUVAL-ZACK :

1160

Oui, merci beaucoup. J'avais aussi une autre question qui porte plus sur effectivement, ça a été évoqué tantôt, sur la densité, le COS, le taux d'implantation.

Comment est-ce qu'on arrive à avoir un quartier qui est intéressant qui offre une mixité d'usages, mais également une mixité d'expressions architecturales, une mixité de hauteurs, une diversité dans la forme urbaine qui va être produite ?

1165

Et est-ce que le COS de 5 est un COS maximum ? Est-ce qu'on peut envisager une autre – où vous aviez une petite ouverture tout à l'heure – de dire que ponctuellement effectivement un COS plus important pourrait être intéressant ?

1170

Je voudrais juste souligner que la hauteur n'est pas quelque chose dont on doit avoir peur, dans la mesure où il y a des contreparties à cette hauteur et moi je suis une fervente défenseuse de la hauteur si elle permet de dégager le sol et d'offrir des espaces publics intéressants pour la communauté.

1175

Alors voilà, je voulais avoir un petit peu votre point de vue sur la hauteur, la densité. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Très bien. Monsieur Charef ?

1180

M. KARIM CHAREF :

O.K., je vais la prendre. Merci beaucoup pour votre question très pertinente. Alors, effectivement, un élément important à rappeler densité ou coefficient d'occupation du sol ne veut pas dire hauteur. Donc, c'est deux éléments qui sont complètement différents. Donc, les deux informent sur la forme urbaine souhaitée.

1185

Le pari que le PPU fait, c'est de miser sur une approche équilibrée. C'est-à-dire une certaine densité qui permette effectivement de dégager des espaces au sol généreux parce que le PPU est très ambitieux à cet égard ; il préconise, on demande même jusqu'à 20 % d'espaces verts.

1190

1195 Et donc nécessairement, ça se traduit par une certaine forme urbaine. Donc, effectivement ce sont des éléments, une proposition que le PPU amène. Encore une fois je rappelle, c'est une proposition, donc c'est un Projet de programme particulier d'urbanisme puis on est là pour encore écouter les citoyens, le public, puis on ajustera selon les discussions puis selon les recommandations de l'Office.

LA PRÉSIDENTE :

1200 Très bien. Ça répond à votre question ?

Mme CLOÉ DUVAL-ZACK :

1205 Oui, très bien. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

Merci, bonne soirée.

1210 **Mme CLOÉ DUVAL-ZACK :**

Bonne soirée.

M. OLIVIER GAGNON :

1215 Bonsoir, merci pour l'opportunité de poser des questions. Ma première question porte, je crois qu'il y a eu un mandat donné à une firme pour explorer les options possibles pour une boucle énergétique. Je me demandais si ça, ça avançait, puis s'il y allait avoir de l'information disponible avant le 5 mai ?

1220

LA PRÉSIDENTE :

O.K., donc qu'en est-il de cette boucle énergétique ?

1225

M. KARIM CHAREF:

Martin Roy ?

1230

M. MARTIN ROY :

Bien en fait, oui il y a un mandat qui a été octroyé, puis il y a une étude qui est en cours, qui regarde notamment la question de la gouvernance ou la gestion de ce type de système-là, puis qui regarde la faisabilité à l'échelle du secteur.

1235

Malheureusement, l'étude ne sera pas complétée d'ici la fin de la consultation, donc...

M. OLIVIER GAGNON :

1240

... O.K., mais ça continue...

M. MARTIN ROY :

... oui, ça suit son cours, là.

1245

M. OLIVIER GAGNON :

O.K., merci.

1250

LA PRÉSIDENTE :

Votre deuxième question ? Peut-être, oui.

1255

M. OLIVIER GAGNON :

Ma deuxième question. Vous avez expliqué l'importance de la densité pour aller chercher des gains, rentabiliser la décontamination, peut-être justifier du transport en commun, des choses comme ça.

1260

Comment on mesure ou on calcule qu'on atteint un bon équilibre entre aller chercher cette densité-là puis là, dépasser un certain seuil ? Oui, il y a peut-être des impacts sur le reste, trame urbaine, les épiceries, le reste du réseau routier du Lachine environnant ?

1265

M. KARIM CHAREF :

Bien, merci pour votre question. La ville a à sa disposition des outils d'analyse pour s'assurer d'une viabilité quand on... dans le document de planification, quand on propose une densité, on s'assure que c'est une densité viable économiquement aussi. On est conscients qu'il y a des enjeux de contamination et des enjeux de maintien d'espaces verts, de verdissement, de gestion des eaux aussi de ruissellement. Donc tout ça, là, ça occupe de l'espace et donc il faut gérer la densité en conséquence.

1270

Donc, la ville a à sa disposition des outils, donc on fait ce genre d'analyse, ça fait partie du quotidien de la ville.

1275

M. OLIVIER GAGNON :

O.K. Merci.

1280

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Bonsoir, Monsieur Latchem.

1285

M. CHRIS LATCHEM :

Hello, can you hear me now ?

1290

LA PRÉSIDENTE:

Oui, absolument. Nous vous écoutons.

M. CHRIS LATCHEM :

1295

O.K., c'est bien, merci beaucoup. O.K., hello everyone thank you very much for taking my question. My first question concerns, I am wondering what the developer is going to do about preventing sewage from 15 000 residents going into the Lachine Canal during rain storms?

1300

LA PRÉSIDENTE:

Alors, oui, tout à fait, vous pouvez répondre en français.

M. MARTIN ROY :

1305

Oui, c'est une bonne question puis c'est un problème qu'il y avait. Bien je ne sais pas si les gens ont compris la question, mais dans le fond le sens de la question c'est qu'est-ce que la ville va faire pour empêcher qu'il y ait des eaux usées qui soient déversées dans le canal de Lachine ?

1310

Puis c'est effectivement un défi, parce qu'à l'heure actuelle, il y a des déversements qui se produisent dès qu'il y a des pluies abondantes, étant donné qu'il n'y a pas de réseau indépendant pour gérer les eaux de pluie, elles sont mélangées aux eaux et doivent aller aux eaux usées.

1315 Elles sont acheminées à la station d'épuration, donc dès que le réseau se remplit trop, il y a des ouvrages qui font que ça se déverse dans le canal.

1320 C'est une question qu'on a beaucoup creusée. Et sur le plan technique, la solution qui a été trouvée, c'est de mettre en place un réseau traditionnel qui se déverse dans le canal de Lachine.

1325 Il y a eu des discussions avec Parcs Canada à cet égard. Donc, il y a comme Parcs Canada qui a certaines exigences par rapport à la qualité des rejets d'eau de pluie qu'on va faire dans le canal.

1325 Et là on travaille en surface à aménager des espaces verts, des infrastructures vertes qui vont accueillir, quand il y aura trop d'eau, l'eau va pouvoir s'accumuler dans des parcs. Elle va être filtrée à travers tous ces systèmes-là.

1330 Donc on est en mesure de détourner une partie de, toute l'eau de pluie, il va y avoir de l'eau propre qui va être envoyée au canal, on travaille très fort là-dessus.

1335 Donc, tout ce qui est eaux usées, dans le fond, qui représente – pour donner un ordre de grandeur – quand il y a des pluies abondantes, il y a à peu près 95 % de ce qu'il y a dans les conduites qui est de l'eau de pluie.

1340 Les eaux usées, c'est une fraction puis ce n'est pas tout le monde en même temps, donc il n'y aura pas de problème quant à la capacité du réseau à supporter, à soutenir 8 000 logements ou 15 000 personnes.

LA PRÉSIDENTE :

Êtes-vous en mesure de résumer votre réponse en anglais ?

1345

M. MARTIN ROY :

Did you get it ? I can make a try, but did you understand ?

M. CHRIS LATCHEM :

1350

Oh no, that's correct, it's fine, it's more for everyone else. O.K. I have, the second question now is a bit more obscure and radical but it's a note to everyone right now, especially now in these times of Covid and also due to the problems we're seeing in concentrating people. What are the plans for preventing the towers from becoming, say Covid 19 cruise ship with what we're seeing in Hong Kong now? It seems to be associated with concentrating people.

1355

LA PRÉSIDENTE:

Alors, comment est-ce qu'on peut s'assurer dans l'éventualité d'une nouvelle, prochaine épidémie, que les immeubles soient sécuritaires?

1360

M. KARIM CHAREF :

Je vais tenter une réponse, fort complexe puis on n'a pas encore la réponse à l'heure actuelle...

1365

LA PRÉSIDENTE :

... monsieur nous avait dit que c'était une question un peu obscure.

1370

M. KARIM CHAREF :

1375 On mise, par exemple, les grandes villes ont compris l'importance d'avoir des espaces
verts généreux. Une des réponses passe par le fait d'avoir des espaces, des parcs généreux, des
lieux de rassemblement.

1380 La promiscuité ne veut pas dire nécessairement transmission épidémique. Ça, ça a été
des études qui l'ont démontré. Donc, c'est d'agir à la fois sur l'offre en espaces publics et bien
entendu, là, tout le reste des mesures sanitaires. Bon, bien entendu, on n'est pas encore à l'abri,
mais je pense que les enseignements de cette pandémie restent encore à mieux documenter
pour l'instant.

LA PRÉSIDENTE :

1385 Bien. Est-ce que...

M. CHRIS LATCHEM :

1390 O.K., merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

Merci à vous et bonne soirée.

1395 **M. CHRIS LATCHEM :**

Bonne soirée, merci.

1400

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que je comprends bien qu'il nous reste deux questions ? Bonsoir, Monsieur Lapierre.

1405

M. FRANCIS LAPIERRE :

Bonsoir. Je ne sais pas si je peux retirer mon masque pour poser, ça va être plus facile ?

1410

LA PRÉSIDENTE :

Je crois que oui.

M. FRANCIS LAPIERRE :

1415

Bon, c'est ça. Donc, en passant il manquait une pancarte pour dire : « pour vos questions, vous enregistrer au registre ici », là. Je ne l'ai pas vue, je suis passé tout droit, ça fait que je la cherchais ensuite.

1420

O.K. Moi, ma question c'est que j'ai un projet d'éco village vertical et résilient. C'est un projet écologique. Par contre, je ne sais pas s'il serait possible de l'insérer à l'intérieur de l'écoquartier Lachine-Est à cause de différentes contraintes.

1425

Là, j'ai lu le document et puis il y avait différentes choses là qui étaient des contraintes un peu, que je me demandais si ce n'était pas un peu difficile.

C'est que, bon j'ai vu que d'abord mon projet a six étages...

1430

LA PRÉSIDENTE :

Excusez-moi, excusez-moi, peut-être que ce n'est pas le moment ici de présenter votre projet...

1435

M. FRANCIS LAPIERRE :

... non, je n'essaie pas de le présenter...

1440

LA PRÉSIDENTE :

... il faudrait peut-être le présenter dans le cadre d'une séance d'opinion.

M. FRANCIS LAPIERRE :

1445

Oui, oui, mais non, je n'essaie pas de le présenter, j'essaie de dire la contrainte que j'ai.

LA PRÉSIDENTE :

1450

D'accord.

M. FRANCIS LAPIERRE :

1455

C'est-à-dire que j'ai six étages, O.K. Et puis j'aurais un COS d'entre 2 et 4, donc ça ferait en sorte que d'après les catégories, je tomberais dans le secteur 09-T8 où il y aurait quatre terrains possibles, O.K.

1460

À ce moment-là, moi pour mon projet, j'ai besoin de l'énergie solaire. O.K. Donc, à ce moment-là, il y a un problème peut-être d'ensoleillement. C'est-à-dire que le 09-T8, le premier des quatre terrains, c'est la pointe sud-ouest, ce que vous appelez le seuil sud-ouest.

Et puis il est jouté avec un terrain où il y aurait des 15 étages possibles. Donc, à ce moment-là, je me demande au niveau de l'ombrage si ça ne causerait pas problème.

1465 Aussi, il y aurait un emplacement près de la Jenkins, le noyau villageois, c'est ça, près de la Jenkins, mais il serait entouré, encore là, par des bâtiments plus élevés.

LA PRÉSIDENTE :

1470 Monsieur Lapierre, c'est une demande très très spécifique que vous avez et qui devrait être élaborée dans le cadre d'une opinion que vous allez soumettre à la consultation.

M. FRANCIS LAPIERRE :

1475 O.K. C'est ça. Puis...

LA PRÉSIDENTE :

1480 ... ça nous fera plaisir d'entendre votre commentaire. Vous pouvez le soumettre à partir de ce soir et jusqu'au 5 mai.

M. FRANCIS LAPIERRE :

1485 Il y aurait aussi d'autres contraintes comme par exemple, le côté patrimonial. Je ne sais pas jusqu'à quel point ça peut créer des problèmes, là, le fait que...

LA PRÉSIDENTE :

1490 Au risque de me répéter, Monsieur Lapierre, c'est à l'intérieur de votre mémoire que vous devrez élaborer ces éléments.

M. FRANCIS LAPIERRE :

O.K., j'essaie de voir...

1495 **LA PRÉSIDENTE :**

Si vous avez une question, par contre, on sera très contents de l'entendre.

M. FRANCIS LAPIERRE :

1500

Il y a aussi au niveau des groupes d'usages. Dans mon projet, pour le rendre rentable, j'ai pensé avoir deux étages de commerce, mais j'ai vu qu'il y a des zones où c'est seulement le rez-de-chaussée qui devrait avoir des commerces.

1505 **LA PRÉSIDENTE :**

Encore une fois, Monsieur Lapierre...

M. FRANCIS LAPIERRE :

1510

...O.K., c'est trop spécifique.

LA PRÉSIDENTE :

1515 ... ça fait partie, ça fait partie des considérations que vous pourrez mettre en évidence dans votre opinion.

1520

M. FRANCIS LAPIERRE :

O.K., donc ma question très générale c'est : est-ce que ce type de projet que j'ai pourrait s'insérer ou non dans l'Écoquartier Lachine-est ?

1525

LA PRÉSIDENTE :

Donc, est-ce que des projets spécifiques peuvent s'insérer ? Monsieur Charef.

1530

M. KARIM CHAREF :

Tout à fait. Tous les projets novateurs seront les bienvenus. Alors, effectivement, la plupart des terrains sont de tenure privée, donc c'est des échanges et discussions peut-être à avoir avec les propriétaires de ces terrains, parce que la ville n'a aucun terrain dans le secteur, mis à part les rues et un terrain qu'elle vient d'acquérir pour les fins d'un pôle civique.

1535

Mais votre projet, ça a l'air qu'il est novateur, ça fait qu'il cadre très bien avec l'esprit de cet écoquartier-là.

1540

M. FRANCIS LAPIERRE :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1545

Merci beaucoup, Monsieur Lapierre, et on attend votre opinion. Merci beaucoup. Monsieur Gauthier ?

1550

M. SIMON GAUTHIER :

Oui, bonjour, vous m'entendez ?

1555 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, rebonsoir.

M. SIMON GAUTHIER :

1560

Rebonsoir. J'enchaîne tout de suite pour ne pas étirer trop la soirée. On a parlé beaucoup des parcs dans les dernières interactions. Dans le PPU, il est fait mention qu'au moins 22 % du secteur sera composé d'espaces verts et de parcs.

1565

Considérant le règlement sur les frais de parc qui prévoit une contribution de 10 % en terrain de la part des développeurs ou des développements privés, en fait, quels autres espaces sont ou seront comptabilisés dans le 12 % restant pour atteindre le 22 % ?

LA PRÉSIDENTE :

1570

Monsieur Charef, vous la prenez ou vous déléguez ?

M. KARIM CHAREF :

1575

Je délègue cette fois-ci.

Mme FELLA AMINA MAHERZI :

1580

Oui, bonjour, Monsieur Gauthier. Donc, effectivement, la loi prévoit un maximum de 10 % en frais de parc, ce dont on est très... bien c'est ce qui est mentionné d'ailleurs dans le PPU. Les

12 % restants sont vraiment dans le cadre d'acquisitions de la ville et également des négociations avec les promoteurs, éventuellement.

1585 Donc, c'est... puis on tient quand même à préciser que c'est « espaces verts et espaces publics ». Donc, ce n'est pas juste des parcs, ici on parle d'espaces publics de façon large.

Donc, pour récapituler, c'est vraiment, ça se fera dans le cadre d'une négociation avec le promoteur ou d'acquisitions de la ville de certains terrains.

1590 **LA PRÉSIDENTE :**

Aviez-vous une autre question ?

1595 **M. SIMON GAUTHIER :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1600 Allez-y.

M. SIMON GAUTHIER :

1605 Celle-là va être un petit peu plus longue, mais ça va être assez, ça va bien se faire. Dans le document du projet de PPU à la page 40, on a l'illustration du quartier qui est proposé par la ville et qui est montré avec la note suivante, et là je vais faire une citation :

1610 *« Il faut considérer le plan d'ensemble comme une hypothèse présentée à titre indicatif et non comme une représentation de la forme définitive de l'écoquartier. Il constitue une référence pour orienter les interventions sans avoir pour effet d'exclure d'autres propositions qui pourraient,*

dans une certaine mesure, différer, tout en respectant l'esprit et la vision du PPU. Ainsi, ce plan d'ensemble, de même que les autres plans de la présente section, n'ont pas de portée légale ».

Fin de la citation.

1615 À la section 5.2.2, à la page 107, on montre une carte des emprises projetées des voies de mobilité qui montrent en fait la quasi-totalité des nouvelles voies de mobilité prévues. Et on peut lire le texte suivant dans cette section-là, et je cite :

1620 « *La grille des voies de mobilité et de leurs emprises respectives, incluant les infrastructures de gestion des eaux de surface, doit suivre l'emplacement et les largeurs d'emprises illustrées sur la carte ci-bas ».*

Fin de la citation.

1625 Donc, je me questionne, en fait, ce n'est pas clair pour moi. Est-ce que la forme du quartier qui est illustrée dans le document elle est vraiment à titre indicatif ou est-ce qu'elle est fixée puisqu'on doit, à la page 107, suivre le plan qui est illustré ?

LA PRÉSIDENTE :

1630 Alors, qu'est-ce qui est à titre indicatif ?

M. KARIM CHAREF :

1635 Alors, effectivement, merci beaucoup, Monsieur, pour votre question parce que c'était une question, tout un débat quand on a présenté publiquement le plan d'ensemble, il y a maintenant plus d'un an.

1640 C'est-à-dire qu'on souhaitait illustrer par des formes bâties les intentions, la vision. Alors, ce qui est présenté à la page 50, effectivement, ça n'a pas de portée légale, dans le sens où les propriétaires, les promoteurs qui sont porteurs de projet, auront à faire leur propre projet. Donc,

avec leurs architectes, leurs consultants puis ils vont proposer des projets qui devront cadrer dans l'esprit du PPU.

1645 Donc, c'est une illustration. Ce qui a une portée légale dans le PPU, c'est la section mise en œuvre, c'est la carte de l'affectation, la carte des densités. C'est toute cette partie-là qui est légale.

1650 Mais pour donner une illustration, une vision imagée du futur écoquartier, on se devait d'aller le plus loin possible dans la représentation.

LA PRÉSIDENTE :

Bien. Est-ce que ça répond à votre question, Monsieur Gauthier ?

1655 **M. SIMON GAUTHIER :**

Bien en fait, pas tout à fait. Je pense que je vais la résumer plus facilement : est-ce que la trame de toutes les voies de mobilité qui sont montrées est fixée définitivement dès maintenant ?

1660 **LA PRÉSIDENTE :**

Ou est-ce à titre indicatif ?

1665 **M. SIMON GAUTHIER :**

Exactement et est-ce qu'il y a encore de la place pour modifier, négocier suite à la consultation publique actuelle ?

1670

M. KARIM CHAREF :

1675 Alors, c'est effectivement, donc c'est la page 107, Monsieur. Effectivement, ça c'est dans la partie Mise en œuvre, donc ça a une portée légale, mais encore une fois, je rappelle encore une fois ; c'est un Projet de programme particulier qui est soumis à la consultation publique.

Donc, c'est une proposition qui nous semble être équilibrée, puis donc la ville s'ajustera selon le débat public puis les recommandations de l'Office, s'il y a lieu.

1680 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, si vous avez des commentaires et des opinions sur ce sujet, Monsieur Gauthier, nous serons ravis de les entendre lors de l'audition des opinions.

1685 **M. SIMON GAUTHIER :**

Parfait, excellent. Je vous remercie beaucoup.

1690 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonne soirée, merci, au revoir.

M. SIMON GAUTHIER :

1695 Bonne soirée.

1700

LA PRÉSIDENTE :

1705 Il est 20 h 15, nous avions prévu une petite pause de 10 minutes, mais comme il n'y a pas beaucoup de personnes sur la file d'attente, je pense qu'on peut laisser tomber la pause et on continue.

Pour l'instant, il y a trois personnes en file, personne d'autre. Donc, il est 20 h 15, nous allons fermer le registre maintenant.

1710 Alors, nous allons avec madame Lareau.

Mme MARIE LAREAU :

1715 Bonsoir, oui. C'est très protocolaire, je n'ai pas l'habitude de parler en public. J'avais plusieurs questions, mais beaucoup ont été répondues dans différentes autres questions. J'en ai une très, très, très précise et concrète à poser. Je ne sais pas si c'est la place pour la poser.

1720 Moi, j'habite dans un de vos pôles villageois que vous appelez, qui se situe au coin de la 6^e avenue et Saint-Joseph, directement à côté de l'ancien Spinelli qui a heureusement été détruit l'été dernier.

1725 À l'heure actuelle, je comprends selon les plans, il y a le building de 15 étages en face, certains buildings à côté, un parc dans le milieu. À ce niveau-là, en ce moment c'est comme de la roche, de la poussière avec des clôtures de métal qui revolent au vent.

1730 Qu'est-ce qui est prévu à court terme pour ce terrain-là et c'est quoi l'échéancier général ? Si ce n'est pas un terrain qui appartient à la ville, les développeurs vont développer rapidement, pas rapidement ? Dans quel contexte, parce qu'en plus moi je suis en télétravail, ça fait que si j'ai des buildings à côté ?

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'il y a des règles qui encadrent ?

1735 **Mme MARIE LAREAU :**

C'est pas tant les règles, c'est qu'est-ce qui est prévu à court terme ?

LA PRÉSIDENTE :

1740

C'est est-ce qu'il va arriver quelque chose et est-ce qu'on pourra nettoyer, est-ce qu'il y a des consignes à cet effet-là ?

M. KARIM CHAREF :

1745

Oui, merci beaucoup pour votre question. Elle est non seulement précise, mais très pertinente. Suite à l'adoption du Programme particulier d'urbanisme, il va y avoir une période de quelques mois pour faire les ajustements règlementaires, là, ça c'est vraiment des technicalités municipales, pour commencer à accueillir les projets immobiliers.

1750

Un des enjeux dans le secteur, c'est la desserte en infrastructure. C'est-à-dire l'ensemble du secteur n'est pas desservi en infrastructure. Donc, pour certains terrains, ça peut prendre plus de temps.

1755

Pour le terrain qui vous concerne, donc ce qu'on appelle le terrain Spinelli, lui il pourra se brancher sur le réseau d'infrastructure existant. Donc, vraisemblablement et sous toutes réserves, ça pourrait être le premier qui démarre. Selon toute vraisemblance, parce qu'il y a moins de contraintes de gestion des eaux, d'amener les infrastructures d'eau pour développer.

1760 Donc, dans un échéancier raisonnable, nous on vise 2025 pour lever le développement, mais il se peut que pour ce terrain spécifique puis ceux qui sont déjà branchés sur les infrastructures existantes, qu'ils puissent commencer un peu plus tôt.

1765 Donc, ça vous donne un ordre de grandeur, 2024-2025.

Mme MARIE LAREAU :

 Mais en attendant, est-ce que le terrain demeure roche, poussière ?

1770 **Mme FELLA AMINA MAHERZI :**

 D'accord, je vais vous donner plutôt la partie arrondissement, suite à la partie ville. Donc, il y a effectivement, la démolition des bâtiments a été faite à condition que les terrains soient maintenus propres et en état.

1775 D'accord. Donc, lorsqu'il y a... bien ça arrive que bon ils sont quand même en assez bon état pour des terrains vacants. Ceci dit, lorsque vous vous rendez compte qu'il y a quelque chose qui ne fonctionne pas, n'hésitez pas à contacter l'arrondissement et nous ferons le lien avec le propriétaire qui se fera un plaisir de rendre ça plus sécuritaire et plus propre.

1780 Mais en attendant, justement, en attendant l'adoption du PPU, rien n'est permis, en fait, ou pas grand-chose dans ce secteur-là. Sinon, ça aurait été développé bien avant.

 Mais donc, en attendant, il va falloir juste que ça soit maintenu propre et en état.

1785 **Mme MARIE LAREAU :**

 O.K., puis justement question de propre, pour les déchets qui se ramassent là, le gazon qui pousse, on, je peux adresser ça...

1790 **Mme FELLA AMINA MAHERZI :**

Nous ferons le suivi, sans problèmes. N'hésitez pas à le faire avec nous puis nous ferons le suivi avec le propriétaire.

1795 **Mme MARIE LAREAU :**

Avec l'arrondissement ?

1800 **Mme FELLA AMINA MAHERZI :**

Avec l'arrondissement oui, effectivement. Oui.

Mme MARIE LAREAU :

1805 O.K., super. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

Donc, vous avez votre réponse ?

1810

Mme MARIE LAREAU :

Oui, oui, c'est parfait. Merci.

1815 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Madame Lareau, bonne soirée.

1820 **Mme SONJA SUSNJAR :**

Oui, bonsoir.

1825 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir.

1830 **Mme SONJA SUSNJAR :**

Bonne soirée à tous et merci de prendre mes questions. Alors ma première question c'est si vous pouvez me dire la densité en termes d'unités résidentielles à l'hectare s'élève à combien dans... bien au niveau de la moyenne pour le secteur, puis au niveau des différentes parties du secteur ?

1835 **M. KARIM CHAREF :**

Oui, merci beaucoup, Madame, pour votre question. On évalue, on estime à 220 logements à l'hectare, avec le potentiel de développement qui est présenté dans le PPU. Donc, 220 logements à l'hectare. Donc ça, ça concerne l'entièreté du secteur Lachine-Est.

1840

On n'a pas fait le calcul par terrain, c'est un peu prématuré, mais ça vous donne un ordre de grandeur pour l'ensemble du secteur Lachine-Est, 220 logements à l'hectare.

1845 **Mme SONJA SUSNJAR :**

Merci beaucoup. Ma deuxième question est au niveau du transport dans le secteur. J'ai remarqué que la définition d'un écoquartier inclus, ce serait selon la définition dans vos documents, un quartier axé sur le transport collectif et – comment on dirait – les vélos, et cetera.

1850 Alors qu'à ma connaissance, il n'y a pas de transport lourd dans le secteur, il y a une gare temporaire, la gare du Canal, gare de train avec services extrêmement limités, vers le centre-ville le matin, retour à Lachine en fin d'après-midi.

1855 Je me rappelle que quand l'étude de la circulation avait été faite, c'était peut-être en 2019, qu'ils avaient conclu qu'il serait inutile d'essayer d'ajouter des autobus, parce que des autobus déjà existants restent pris dans la circulation dans le secteur.

1860 J'entends parler d'une possibilité d'un tramway ou quelque chose du genre, mais en tout cas, pour ce qui est des TOD, idées semblables, on nous disait pour le prochain (inaudible) qu'il fallait que les infrastructures soient existantes avant la construction des bâtiments.

Alors, je suis donc très, très...

LA PRÉSIDENTE :

1865 Pourriez-vous préciser votre question ?

Mme SONJA SUSNJAR :

1870 Oui, oui, tout à fait, oui. Puis je vais dire aussi, on a de la difficulté, j'habite à peu près à un kilomètre de distance à LaSalle, dans l'arrondissement de LaSalle et juste avant la pandémie, en tout cas, l'été précédent, on avait beaucoup de difficulté à sortir du quartier.

1875 C'est arrivé même qu'on ait manqué des événements sportifs là parce qu'on ne pouvait pas sortir de LaSalle à cause de la circulation du moment où la 20 était bouchée.

Alors, donc je voudrais savoir comment vous comptez transporter 15 000 personnes sans un transport collectif adéquat ?

1880 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, on parle du transport, mode de transport structurant peut-être, ici.

1885 **M. KARIM CHAREF :**

Merci, Madame, pour votre question très pertinente. Alors, effectivement, 15 000 personnes, bon ces 15 000 personnes ne vont pas arriver à court terme, donc c'est vraiment dans un horizon 10, 15, 20 ans.

1890 Et donc les projets structurants qui sont présentés dans le Programme particulier, donc c'est essentiellement deux, on va les nommer. Donc, c'est la gare du Canal et effectivement l'axe de transport collectif structurant dans l'axe Victoria/Notre-Dame.

1895 Pour ces deux projets, donc c'est des projets qui sont portés par des partenaires de la ville, donc des partenaires publics. Pour le cas de l'axe structurant en TC, l'axe Victoria, donc c'est l'ARTM qui est responsable de ce projet. Donc actuellement il y a un dossier d'opportunité pour passer ce projet en mode projet, en mode réalisation.

1900 L'horizon de ce projet, on ne le connaît pas encore, c'est trop tôt. Mais la ville travaille très fort pour que le partenaire puisse livrer donc ce projet dans le temps.

1905 Pour la gare du Canal, effectivement le constat actuellement que vous faites est tout à fait vrai. La gare est temporaire, rappelons-nous de ça. C'est une gare qui a été mise à cet endroit comme mesure de mitigation pour l'échangeur Turcot, mais maintenant il y a l'échangeur Saint-Pierre qui va partir en projet.

Donc, cette gare pour l'instant est toujours temporaire et les discussions que la ville a avec EXO, donc qui est l'opérateur de cette gare, c'est d'évaluer la possibilité de la rendre permanente.

1910 Donc, c'est les deux parties à s'entendre sur cet objectif. Maintenant, comment y arriver ?
Ça, c'est des analyses puis c'est des études qu'EXO doit faire en collaboration avec la RTM, pour justifier une gare permanente et à haute fréquence.

1915 Donc, c'est un travail que l'on poursuit avec ces partenaires publics pour assurer une desserte adéquate en transport collectif.

Mme SONJA SUSNJAR :

1920 Oui, disons que pour ce qui est d'améliorer le service, il y a peu de chance de ça, le CP a déjà été questionné là-dessus parce que c'est sur la même ligne que la gare de LaSalle. Alors donc, nous connaissons très bien la problématique.

1925 Le CP à l'époque, quand j'ai appelé pour avoir des informations, on m'a dit qu'ils privilégiaient le transport des marchandises parce que c'est beaucoup plus payant que les passagers. Et donc il y avait à peu près aucune chance là que ça change.

Et le service est extrêmement limité, les trains arrivaient – à l'époque, en tout cas – bondés de la rive-sud déjà à LaSalle.

1930 Mais en tout cas, je ne voudrais pas vous garder plus longtemps. Merci beaucoup, au revoir.

LA PRÉSIDENTE :

1935 Merci, bonne soirée, au revoir. Rebonsoir, Madame Duval-Zack. Vous nous entendez ?

Mme CLOÉ DUVAL-ZACK :

Allo, allo, est-ce que vous m'entendez ?

1940 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, alors nous vous entendons.

1945 **Mme CLOÉ DUVAL-ZACK :**

Merci beaucoup. En fait, ma question a été en partie prise par la personne précédente. Moi, j'aurais peut-être plus une question sur les échéanciers de cette étude d'opportunité qui est en cours de réalisation par l'ARTM, en collaboration avec EXO et la ville de Montréal.

1950 J'aurais voulu avoir une idée du moment où cette étude-là pourrait être livrée, parce qu'il me semble qu'on est un peu avec une situation de la poule et l'œuf où le transport structurant conditionne aussi, je dirais, l'ampleur de l'écoquartier. Alors, c'est un petit peu l'objet de ma question : quand est-ce qu'on aura des informations pour pouvoir intégrer ça dans les différents projets que les promoteurs souhaitent développer ?

1955 **LA PRÉSIDENTE :**

Seulement pour être précis, Monsieur Charef, je crois qu'il s'agit de deux études, n'est-ce pas ? Une d'opportunité avec la STM et l'autre avec la gare ?

1960 **M. KARIM CHAREF :**

Non, il s'agit d'une seule étude, c'est pour l'axe de transport structurant, je dirais, slash, tramway éventuellement.

1965 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, d'accord.

1970 **M. KARIM CHAREF :**

1975 Donc ça, c'est une étude, en fait, c'est ce qu'on appelle un dossier d'opportunité qui est porté par l'ARTM, l'Agence Régionale de Transport Métropolitain. La ville y collabore. On n'a pas d'information à notre niveau sur l'échéancier du dépôt de ce DO, de ce dossier d'opportunité, mais on va faire les vérifications de notre côté pour voir avec l'équipe qui travaille avec l'ARTM si c'est une information qui pourrait être disponible. Puis on vous revient à cet égard.

LA PRÉSIDENTE :

1980 Très bien. Et pour la gare du Canal ?

M. KARIM CHAREF :

1985 La gare du Canal, il n'y a pas encore d'études. Là on a, dans le cadre de l'élaboration de ce PPU, il y a eu des pourparlers avec EXO pour explorer la faisabilité de rendre la gare permanente.

1990 Il est évident, puis la personne avant l'a bien mentionné, il y a des défis pour EXO de concilier transport des personnes et transport des marchandises, parce que comme vous le savez, les rails appartiennent au Canadien Pacific, au CP, donc au Canadien Pacific. Donc, c'est des négociations avec ce transporteur ferroviaire.

1995 Mais la ville a annoncé ses intentions, puis donc EXO est favorable à maintenir cette gare permanente, mais il y a encore du travail à faire, des analyses puis de la justification à faire.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, on parle, on est sur du moyen terme, là ?

2000 **M. KARIM CHAREF :**

C'est ça.

2005 **LA PRÉSIDENTE :**

Très bien. Est-ce que ça répond à votre question, Madame Duval-Zack.

Mme CLOÉ DUVAL-ZACK :

2010 Parfaitement. Je vous remercie infiniment, bye.

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup et bonne soirée.

2015

Alors, donc cette séance de questions-réponses est maintenant terminée. Je remercie les représentants de la ville et de l'arrondissement et je vous souligne que les informations communiquées ce soir sont déjà disponibles sur notre site Internet, ou en tout les cas, sur le point de l'être.

2020

Je rappelle qu'à partir de maintenant et jusqu'au 5 mai, vous pouvez nous faire part de vos opinions. Et pour ceux qui souhaitent présenter une opinion devant les commissaires, j'ajoute les précisions suivantes :

2025

- Les séances seront organisées à partir du 10 mai. Vous aurez le choix entre trois façons de procéder : par téléphone, par visioconférence ou en personne, si bien sûr les conditions sanitaires le permettent.

2030

Dans tous les cas, vous devez prendre rendez-vous auprès de Gilles Vézina avant le 5 mai.

Au nom de la commission, je vous remercie de votre participation et je vous souhaite une bonne soirée. Merci beaucoup.

2035

AJOURNEMENT

2040

2045

2050

2055

2060

2065

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie 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, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

2070

Cindy Lavertu

Cindy Lavertu, s.o.