

**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

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 10 mai 2022, 19 h
Salle du conseil
1800, boul. Saint-Joseph
Lachine

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DE LA SOIRÉE DU 10 MAI 2022

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

PRÉSENTATION DES OPINIONS:

M. Maurizio Favretto, M. Dany Tremblay et M. Pierre Barrieau,
Complexe industriel Lachine inc. 3

M. Daniel Arbour et M. Simon Gauthier, Groupe MACH 17

M. Marc-Antoine Vallée, Développement Atelier AP inc. 29

M. Brian Fahey, Éco Lachine inc. 40

Mme Myriam Grondin, Concert'Action Lachine 54

M. Francis Lapierre, citoyen 68

M. Daniel Chartier, Collectif en environnement Mercier-Est 76

MOT DE LA FIN 85

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme FRANCINE SIMARD, présidente de la commission :

5 Bonsoir, Mesdames et Messieurs, bienvenue à cette séance d'audition des opinions au sujet du Projet de PPU, c'est-à-dire Programme particulier d'urbanisme, de l'Écoquartier Lachine-Est.

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 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.

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

20 Nous sommes appuyés dans nos travaux par les analystes Émilie-Jade Bigelow et Joseph Tchinda Kenfo.

25 Au nom de mes collègues et de l'Office, je vous remercie de l'intérêt que vous portez à nos travaux depuis le début de cette consultation. Un total de 19 citoyennes, citoyens et représentants d'organismes divers ont manifesté le désir de présenter oralement un mémoire devant la commission.

30 Nous les entendrons pour une part ce soir et lors d'auditions supplémentaires qui seront
tenues le 11 mai, deux séances donc qui sont prévues à 16 heures et à 19 heures et finalement,
nous aurons une séance à distance le 12 mai en après-midi.

35 Je souligne que les opinions présentées oralement s'ajouteront aux interventions qui nous
ont été soumises par écrit, de même qu'aux opinions qui ont été exprimées directement sur la
page Web de la consultation.

40 Je rappelle, par ailleurs, que toute la documentation pertinente est disponible en tout
temps sur le site Web de l'Office, à la page de la consultation. Un cartable est également
disponible à la bibliothèque Saul-Bellow.

45 Voyons maintenant le déroulement de notre soirée. Premièrement, nous entendrons ce
soir sept interventions. Deuxièmement, chaque intervenant dispose d'une période de dix minutes
pour exposer son opinion, après quoi les commissaires disposeront eux aussi de dix minutes pour
échanger avec eux.

Une fois la séance d'audition d'opinions terminée, les archives vidéo ou audio des
échanges avec les commissaires, ainsi que les transcriptions écrites, seront mises en ligne sur
notre site Web dans les plus brefs délais.

50 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une
autre, des inexactitudes se glissent dans les interventions, les représentants de la ville de
Montréal et de l'arrondissement de Lachine pourront user de leur droit de rectification, soit dès ce
soir à la fin de la séance ou encore dans les 48 heures suivant l'envoi des fichiers vidéo des
présentations.

55 Et dans ce dernier cas, la ou les rectifications seront écrites et rendues disponibles sur le
site Web de l'Office, à la page de la consultation.

60 Enfin, comme vous le savez déjà, la commission tient à ce que le climat des échanges demeure serein. Les propos malveillants ou les interventions portant atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des personnes, sont irrecevables.

65 A 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. 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.

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

M. MAURIZIO FAVRETTO, M. DANY TREMBLAY ET M. PIERRE BARRIEAU
Complexe industriel Lachine inc.

75 Alors, j'invite maintenant messieurs Favretto, Tremblay et Barrieau à prendre la parole. Donc je vous rappelle, Messieurs, que vous disposez d'une période de dix minutes pour exposer votre opinion. Si vous n'êtes pas sûrs, je vais vous le dire deux minutes avant la fin. Est-ce que ça vous convient ?

80 **M. MAURIZIO FAVRETTO :**

Oui, oui, mais ça va être à peu près dix minutes.

LA PRÉSIDENTE :

85 Ensuite, les commissaires disposeront également de dix minutes pour échanger avec vous. Vous avez donc une présentation Powerpoint. Alors, on y va, Messieurs, nous vous écoutons.

M. MAURIZIO FAVRETTO :

90

Merci. Bonjour, mon nom est Maurizio Favretto, je suis le président du Complexe industriel de Lachine, une propriété de 15 acres connue sous le nom de quartier Allis-Chalmers, située à l'intérieur du territoire du PPU Lachine-Est.

95

Notre compagnie possède, exploite et gère la propriété en tant que complexe industriel à locataires multiple, depuis plus que 35 ans, dès notre achat de la propriété d'Allis-Chalmers Canada.

100

Nous sommes conscients du privilège que nous avons de pouvoir travailler dans le secteur de Lachine. C'est pourquoi notre équipe s'est impliquée dès la publication des études préliminaires réalisées par le CIMA en 2017.

105

Au cours des cinq dernières années, la Ville a effectué un travail admirable en faisant participer la collectivité dans la mise en place d'une vision partagée de l'avenir du secteur. Nous saluons notamment l'effort mis sur la création des liens entre les parties prenantes, dont Concert'Action Lachine, Bâtir son quartier, les experts reconnus en transport, en logement social et les grands propriétaires fonciers.

110

A cet effet, un bon nombre de nos préoccupations ont été entendues et intégrées aux modifications apportées dans les premières versions du Projet de PPU. Tous ces éléments ont été synthétisés dans le Projet de PPU présenté en février 2021.

115

Permettez-moi de souligner quelques faits saillants de ce plan concernant le quartier Allis-Chalmers. Dans la section 3.06, vous remarquez que la grande majorité du site est désignée pour le développement résidentiel, représentée en jaune.

A l'exception d'une zone désignée pour un développement à usage mixte et de deux zones donnant sur le boulevard Saint-Joseph permettant du commercial au premier étage.

Dans tout le plan, il n'y a pas d'usage industriel indiqué.

120

En regardant la section 3.07, nous voyons que presque tout le site est désigné pour un développement de densité moyenne. Il y a deux nœuds d'utilisation à haute intensité en bordure du site, un nœud d'utilisation à très haute intensité au coin sud-est, ainsi qu'un nœud d'utilisation à faible intensité qui correspond à la zone mixte en jaune. Ce bâtiment est un bâtiment existant, comme indiqué sur la section 3.04 en rouge.

125

Le plan bidimensionnel du quartier offre une excellente perception globale de ce qui est envisagé, (indiscernable) localise le bâtiment existant intégré dans le développement.

130

A notre avis, ce plan reflétait adéquatement nos attentes, ainsi que les réalités du marché. Gardons à l'esprit que ce sont ces réalités, ainsi que les acteurs du secteur privé qui sont et seront chargés de concrétiser la vision de Lachine-Est.

135

De plus, le plan étant un compromis, il est compréhensible que personne allait le trouver parfait, mais c'était, de notre point de vue, une proposition raisonnable.

140

Le plan directeur actuel publié en septembre 2021, soit à peine six mois après la publication du plan de février, propose plutôt que près de 60 % du site soit à vocation commerciale et tertiaire. Avec près de 50 % du site désigné à faible et moyenne densité, et 70 % du site soumis à l'aménagement conditionnel sous le régime de PPCMOI.

Les usages autorisés incluent industriel, commercial, public, parc et certains résidentiels, alors que près de 80 % des bâtiments existants sont à préserver.

145

Ce changement de cap nous fait nous questionner pourquoi nous nous sommes tous dérangés avec des années de consensus en premier lieu.

150 Contrairement à ce qu'on voit sur le plan d'ensemble actuel, le plan adopté devrait maintenir l'usage habitation partout sur les terrains et supprimer l'exigence de recourir à des dérogations par PPCMOI.

155 La partie centrale du site s'est fait exproprier son droit à faire de l'habitation alors que c'est pleinement permis actuellement. On laisse planer la faisabilité de mettre de l'habitation, mais par un jeu de procédures totalement discrétionnaires.

Forcer les projets par PPCMOI laisse le promoteur seul face aux abus de groupes d'intérêts de toutes sortes, à des retards interminables, à l'augmentation des coûts de construction, ainsi que la manipulation du et par le système public.

160 L'expérience du Griffintown et d'Hochelaga-Maisonneuve, entre autres, devraient servir de leçon. Aussi, le fait que le PPCMOI ne soit obligatoire que pour certains sites est clairement discriminatoire et abusif.

165 Le plan adopté ne devrait pas permettre des activités industrielles qui sont incompatibles avec la création de milieux de vie. Le maintien d'activités industrielles n'a pas sa place dans un écoquartier. L'incompatibilité de l'utilisation industrielle a été et est reconnue dans le plan de zonage de 2007 qui, en vertu de la zone M.347, ne permettent pas l'utilisation industrielle.

170 Le plan directeur de février 2021 reconnaissait également cette incompatibilité en éliminant l'utilisation industrielle.

175 Le plan adopté devrait réduire considérablement les exigences en matière d'espaces commerciaux et de ventes au détail. La quantité d'espaces commerciaux avait été considérablement réduite dans le plan directeur de février 21.

Cependant, ici, à la suite de l'imposition visant à conserver la plupart des bâtiments du site, la fonction suit la forme et ici, la queue remue le chien.

180 La ville a permis un seul groupe d'intérêt spécial de détourner l'ensemble du processus de planification. Ce groupe d'intérêt spécial n'a aucun intérêt économique dans les résultats et n'a guère de comptes à rendre à qui que ce soit.

185 Le plan actuel va à l'encontre des concepts d'urbanisme bien établis des meilleures pratiques, comme nous l'avons démontré et comme le propre service d'urbanisme de la ville a tacitement reconnu dans le plan de février 2021.

La Ville de Montréal, avec ce plan, renie son engagement à la mise en place d'un plan directeur rationnel, réalisable et complet. Le plan adopté devrait prévoir une répartition équitable des unités de logement pour le quartier Allis-Chalmers, soit 1 120 unités et non 740.

190 Par acuité, 15 % de la superficie du terrain dans le PPU devrait fournir 15 % des unités de logement. La ville a déclaré, dès le début, que l'acuité serait une valeur sûre de mobilisation du PPU et ce, tant au niveau de l'utilisation du sol, de la densité et de l'affectation des différents sites. Ça devrait être le cas.

195 Le plan adopté devrait prévoir un COS de 5 au minimum et non de 4 sur la propriété. Encore une fois, cette demande est pour les raisons d'acuité, la majeure partie du PPU est à un COS de 5, il faudrait le laisser ainsi sur tout le site pour tenir compte des lotissements futurs.

200 Ce coefficient est aussi un moyen de compenser les coûts extraordinaires et supplémentaires inhérents à l'intégration des bâtiments existants et pour compenser l'incorporation du patrimoine.

Un COS de 5 au moins, reconnaîtrait aussi la désignation TOD et la proximité de la station de la gare, qui à l'époque, faisait à l'origine partie de notre site.

205 Le plan adopté devrait permettre plus de flexibilité quand l'intégration raisonnable des édifices patrimoniaux dans le développement. Nous avons suggéré deux sections de construction

qui reflètent les deux styles industriels dominants sur le site, soit le 20^e siècle et avant guerre. Actuellement, plus de 80 % des édifices industriels sont désignés « à préserver ».

210

Le plan adopté devrait permettre plus de flexibilité concernant l'implantation des bâtiments, l'emplacement des espaces verts et la répartition des hauteurs et une meilleure connectivité avec le canal Lachine.

215

Le plan actuel ne permet pas la décontamination de plus de 90 % du site, qui est complètement insensé. Le plan adopté devrait prôner une combinaison d'interventions et non la muséification des lieux pour prolonger la mémoire d'Allis-Chalmers.

220

L'architecture seule, que ça soit par la conservation des bâtiments, l'intégration des composantes au niveau des constructions, ne parvient que rarement à raconter de manière intelligible l'histoire des lieux.

225

Il est fondamental de préserver cette mémoire qui vient lier les composantes bâties et la présence du canal par les stratégies de commémoration.

En somme, Madame la présidente, notre demande est fort simple : respecter le contrat social qui faisait consensus et qui était illustré dans les plans de février 21.

230

Permettez-moi de souligner que notre intention est de collaborer le mieux que possible avec l'ensemble des acteurs impliqués dans ce projet.

235

En tant que promoteur, bâtisseur, propriétaire et gérant, avec une expérience accumulée de trois générations, nous souhaitons créer un environnement excitant où l'on pourrait être un acteur clé du succès futur de Lachine-Est.

Etablissez des paramètres réalistes et donnez-nous les outils dont nous avons besoin pour bâtir ce futur dans les meilleures conditions possibles. Merci de votre temps et de votre attention.

240 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci pour cette présentation qui était fort claire et fort intéressante. Et vous l'aviez dit, vous avez eu votre dix minutes, vraiment vous aviez bien répété.

245 J'ai une première question pour vous. Est-ce que vous appuyez le Projet de PPU de l'écoquartier dans Lachine-Est ?

M. MAURIZIO FAVRETTO :

250 Certainement.

LA PRÉSIDENTE :

255 O.K. Et pourquoi l'appuyez-vous ?

M. MAURIZIO FAVRETTO :

260 Bien, parce que c'est l'avenir.

LA PRÉSIDENTE :

265 C'est l'avenir, hum, hum. Et qu'est-ce qui est le plus important pour vous à l'intérieur de ce projet ?

M. MAURIZIO FAVRETTO :

270 Le plus important, c'est de créer un milieu qui est excitant, un milieu social avec des logements qui fonctionnent, qui créent un quartier pour vivre, créer un ensemble excitant, un milieu excitant pour des logements dans un écoquartier.

M. PIERRE BARRIEAU :

275 Et si vous me permettez aussi, Madame la présidente ?

LA PRÉSIDENTE :

Oui, bien sûr.

280 **M. PIERRE BARRIEAU :**

Pierre Barrieau, je suis le responsable du volet patrimoine sur ce site. Le site ici a une grande richesse patrimoniale, il y a beaucoup de bâtiments qui ont été conservés, ils ont été conservés en relativement bon état.

285 Et le problème qu'il y a ici actuellement, c'est qu'il y a une grande richesse de bâtiments en termes de quantité, et ça vient amener des difficultés en termes de rentabilité du site.

290 Et ici, la majorité des interventions sont l'objectif, c'est de lors d'un contexte de préservation de bâtiments et d'intégration et décontamination, il faut s'assurer qu'il y a aussi néanmoins, la rentabilité économique du site.

295 Et donc c'est un peu dans cette lignée-là que plusieurs des interventions viennent chercher ; on comprend qu'il y a un volet patrimonial, que c'est important pour le site, on veut le mettre en valeur.

On le sait, la conservation des bâtiments, c'est une composante, ce n'est pas la seule. Il y a la commémoration, il y a toute une série de mesures qui sont planifiées sur le site et il faut s'asseoir et travailler justement pour arriver à cette solution de faire le tri des bâtiments sur le site pour assurer la rentabilité.

300

LA PRÉSIDENTE :

Cependant, si je comprends bien, l'ensemble de la proposition de PPU de l'écoquartier de Lachine-Est, est une proposition acceptable, pour vous ?

305

M. MAURIZIO FAVRETTO :

Oui, le plan de février, on a travaillé là-dessus avec la ville, avec les représentants du centre-ville, avec l'arrondissement pendant un an, deux ans, deux ans et demi ; plus que ça même. Puis, oui, oui, c'est un travail de consensus.

310

M. DANY TREMBLAY :

Si je peux me permettre, Dany Tremblay, urbaniste qui a travaillé avec monsieur Favretto et avec, en étroite collaboration à tout le processus. L'adhésion à la volonté de mettre en place un PPU, les valeurs qui sont véhiculées, on y adhère sans aucun problème.

315

Le problème dans le cas particulier du site Allis-Chalmers, c'est le fait d'avoir, en fait, il y a deux éléments problématiques, c'est la volonté de vouloir muséifier ou tout garder en place les bâtiments industriels, alors qu'on avait convenu en février d'un plan d'ensemble qui était beaucoup plus intéressant pour créer un milieu résidentiel de qualité.

320

Et nouveauté qui s'est ajoutée, et malheureusement c'est une pratique qu'on a vue à certains endroits dans certains arrondissements de Montréal, l'imposition de projets particuliers, la

325 procédure par PPCMOI. En fait, ça met en place un système qui ne permet pas d'avoir des règles
du jeu très claires pour les citoyens, pour le promoteur.

Parce qu'on a un zonage qui dit : voici ce que tu peux faire avec usage, densité, mais on a
le plan d'urbanisme, le PPU, qui permet ceci, mais par dérogation.

330

Et là, ça met en place un processus ; je le vis comme praticien, tous les jours. C'est un
processus qui demande deux ans, en moyenne, d'efforts, parfois trois, parfois quatre ans, et où, à
la toute fin, alors qu'on a fini par avoir un contrat social où les groupes communautaires, les... tout
le monde adhère à la vision, un groupe de citoyens par la demande d'un registre et par la
demande d'un référendum, peuvent bloquer ce processus-là.

335

Et là, je vous dirais que ce n'est pas, pour nous, ça va à l'encontre, on fait un PPU pour
établir des règles claires, mais on dit : « mais t'as pas le droit de faire », on veut de l'habitation, on
veut un milieu de vie, mais t'as pas le droit de le faire autrement que si on négocie au cas par cas.

340

Et qu'est-ce qui est demandé ? Bien, ça va être quoi le bonbon ou la plus-value pour
convaincre le citoyen qui lui ne comprend pas qu'on a un zonage là, puis qu'on a un plan
d'urbanisme qui dit ça.

345

Donc, je vous dirais que si on avait ces deux éléments-là qui étaient enlevés puis qu'on
revenait à la vision de février, on n'aurait aucun problème.

M. MAURIZIO FAVRETTO :

350

Permettez-moi, Madame, de le dire d'une manière...

LA PRÉSIDENTE :

... Rapidement, parce que mes collègues ont d'autres questions. Oui ?

355 **M. MAURIZIO FAVRETTO :**

... c'est une règle, sans règle, le PPCMOI.

360 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

365 **M. MAURIZIO FAVRETTO :**

Parce que même ils disent, il y a tellement de conditions, c'est-à-dire, même disons aussi on dit il y a un endroit où on peut mettre une bâtisse de 15 étages, mais ils disent « mais ça peut être réduit, bâtiment réduit », mais il n'y a pas de chiffre.

370 Alors, c'est de monter des règles qui ne sont pas des règles. Et c'est pas comme ça qu'on travaille dans l'urbanisme.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Alors, on a, très rapidement, Luba ?

375

Mme LUBA SERGE, commissaire ad hoc :

380 Je vais vous poser une question, on en a beaucoup, mais vous parlez, parmi les recommandations, vous avez : permettre une décontamination du site dans des conditions réalistes. Peut-être vous pourriez expliquer un petit peu ce que vous comprenez par ça ?

385 **M. PIERRE BARRIEAU :**

En fait, je vais prendre cette question-là. Ce qui arrive ici, c'est qu'on a un cadre bâti patrimonial avec des bâtiments qui sont construits sur dalles de béton. Et donc, pour arriver à la décontamination en-dessous des bâtiments, il faudrait soutenir les bâtiments et extraire l'entièreté du sol qui est en-dessous.

390 Et on a parlé, nous notre firme, on travaille sur plus de 120 sites de redéveloppement par an et ce que je peux vous dire, c'est qu'ici, la grande problématique, c'est la conservation de l'entièreté du parc des bâtiments, rend la décontamination techniquement au point où les ingénieurs refusent même de signer les plans de décontamination, parce que ça devient trop dangereux d'essayer de conserver les bâtiments qui sont dans des états qui oui, ils tiennent toujours, mais il y en a plusieurs – entre autres, en structures de bois – qui sont dépassés leur fin de vie utile et qui sont tellement fragiles, qu'ils ne pourraient soutenir le stress qu'on leur donnerait de faire un pieutage pour les soutenir.

400

LA COMMISSAIRE :

Alors, le réalisme, vous parlez de réalisme, est-ce que c'est la conservation des bâtiments ou c'est le niveau de décontamination ?

405

M. PIERRE BARRIEAU :

Il faut comprendre, ces sites-là sont parmi les sites les plus contaminés au Canada. C'est des bâtiments qui non seulement, le sol est contaminé, mais la dalle de béton est contaminée et même les échantillons de brique qu'on a fait un peu partout sur le site de Lachine-Est.

410

Plusieurs bâtiments, la contamination traverse l'entièreté de la structure de brique. Et donc, à partir de là, lorsqu'on se lance dans jusqu'à où il faut arrêter la décontamination, souvent il

415 ne reste que l'armature d'acier des bâtiments. Et ça, c'est les bâtiments qui ont une armature d'acier.

LA COMMISSAIRE :

420 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Arlindo ?

425 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire ad hoc :**

Oui. Merci pour votre présentation. On a bien compris que vous vous êtes prononcés contre le fait que les usages industriel et commercial soient autorisés de plein droit. Et vous dites même que c'est irréaliste en termes de faisabilité.

430 Pouvez-vous nous expliquer un peu votre point de vue là-dessus, pourquoi c'est irréaliste ?

M. MAURIZIO FAVRETTO :

435 Bien, ce n'est pas réaliste de mettre de l'industriel juste à côté de, parmi les usages d'habitation. C'est clair, c'est clair dans le zonage même, c'est un principe accepté partout dans l'urbanisme, de ne pas mettre d'usage industriel en plein milieu avec l'habitation.

440 Puis ça, c'était connu dans le plan de février, c'est connu dans le zonage qui est sur la propriété existante, M-347, il n'y a pas d'usage industriel là-dedans. Et c'était connu dans le plan de 21 qui était un consensus qui était mis.

M. DANY TREMBLAY :

445

En fait, ce qu'on mentionne, c'est que, de... en fait, il y a une opposition à mettre de l'industriel avec de l'habitation. Pour ce qui est du commercial ou d'usage complémentaire, il n'y a pas de problème, sauf que par rapport à la vision de février 21, le plan de septembre vient dire : « bien il faut qu'à peu près tous les bâtiments conservés ou la plupart des bâtiments aient des fonctions aux rez-de-chaussée non résidentiels, parce que c'est probablement plus facile de justifier de garder un peu de contamination sous le sol ».

450

Alors ça, ça fait aucun sens, puis on fait un PPU aussi dans une vision d'ensemble pour faire en sorte que la rue Notre-Dame, la rue commerciale de Notre-Dame reprenne de la vigueur.

455

Ça fait des années que la ville investit pour revitaliser la rue Notre-Dame. Ça commence à se faire sentir, mais si on ajoute trop de fonctions commerciales un peu partout, bien on va avoir un effet contraire à ce qu'on souhaite.

460

Donc, oui commerces de proximité, mais de façon, avec de la flexibilité de façon à répondre au marché et non pas de façon que ce soit imposé sur tous les rez-de-chaussée.

LA PRÉSIDENTE :

465

Vous parlez de février 2021, mais c'était un plan d'ensemble, ce n'était pas le PPU, le projet de PPU. Le projet de PPU a été déposé en septembre 2021.

M. DANY TREMBLAY :

470

La partie légale, oui, mais la partie où on a pendant plus de deux ans travaillé de concert avec les organismes, de près avec la Ville, c'était quand même, on nous présentait ça comme étant le futur PPU quand même.

475 Je veux dire, pour nous – et on avait adhéré à ça. On a eu des séances de travail pour
ajuster le plan, pour arriver à cette version qui faisait l'affaire de tout le monde en février 21.

M. MAURIZIO FAVRETTO :

480 Ce n'était pas la première version en février 21, c'était la version du consensus qui était,
tout le monde était à peu près contents.

LA PRÉSIDENTE :

485 Merci beaucoup, Messieurs.

M. DANIEL ARBOUR ET M. SIMON GAUTHIER
Groupe MACH

490 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Arbour. Alors, monsieur Arbour n'est pas seul, vous pourrez donner votre nom
et l'occupation, le rôle que vous jouez, s'il vous plaît. Et je vous rappelle les règles, vous avez dix
minutes, période après laquelle nous aurons dix minutes, les commissaires auront dix minutes.
495 Avez-vous besoin que je vous informe lorsqu'il vous reste deux minutes ?

M. DANIEL ARBOUR :

500 Bon, Madame la présidente, on vous remercie de nous recevoir. Mesdames, Monsieur,
membres de la commission. Ecoutez, je représente le Groupe Mach, je suis vice-président grands
projets au Groupe Mach. Je suis urbaniste, j'ai travaillé partout dans le monde.

505 Et j'apporte une vision au développement qui est acquis par Mach. Le projet de Mach a été écrit au printemps 2021. On n'a donc pas participé, dans le fond, à toutes les consultations qu'il y a eu et on s'en excuse et on aurait bien aimé faire partie de ça, mais en bout de ligne, on demeure propriétaire avec 1.7 million de pieds carrés.

On est les principaux propriétaires de la partie résidentielle du projet.

510 Mes propos vont être concis. J'ai dix minutes. Je voudrais toucher cinq points qui selon moi sont des points importants dans le projet et qui doivent être considérés.

515 Le premier point, c'est les conditions du site. C'est un site qui présente des conditions très particulières. C'est un site contaminé, c'est pas une nouvelle pour personne, très contaminé.

C'est un site qui a le roc très près de la surface et ça, je vais expliquer tantôt pourquoi c'est une contrainte importante. C'est un site qui a des bâtiments patrimoniaux, c'est un site, par contre, qui a une localisation exceptionnelle et qui a un immense potentiel.

520 Et d'ailleurs, le PPU dans son ensemble, reflète très bien, je pense, le potentiel qui est peut-être présenté et j'ai des félicitations à faire aux gens qui l'ont préparé parce qu'à quelques exceptions près ou à quelques ajustements près, je pense que c'est un bon document. C'est un bon document de planification.

525 Le site présente des conditions difficiles. On est en position où on doit faire, on doit développer un projet, conserver les eaux de ruissellement sur place parce que c'est un écoquartier et on veut conserver une qualité environnementale importante.

530 On doit planter des arbres, on doit garantir une canopée importante, on doit assurer dans les premières phases du projet du stationnement parce que le transport en commun va s'avérer inadéquat.

535 Un moment donné, on espère qu'il y aura un transport structurant qui sera amené sur le site et on pourra réduire les exigences de stationnement, mais tout ça se fait dans une nappe qui est très, très peu épaisse. C'est-à-dire plus ou moins trois mètres entre la surface du sol et le sous-sol, le roc.

540 Donc, c'est un site qui présente des contraintes importantes au niveau du site et on doit le considérer et ça va résulter en des coûts de mise en valeur qui vont être beaucoup plus élevés qu'un site normal. C'est le point que j'aimerais faire à ce niveau-là.

Donc, c'est un site qui a besoin de flexibilité et qui a besoin de densité.

545 Le deuxième point de ma réflexion concerne la dimension des îlots. Pour répondre aux conditions de planification d'un site, il y a des contraintes environnementales et de site, importantes, il faut que la planification se fasse sur une grande échelle.

550 Comme le propose d'ailleurs le PPU, et on a une illustration qui est montrée ici, on parle de planification sur des îlots qui peuvent varier de, selon moi, de 70 à 100 000 pieds carrés. C'est l'échelle de planification qu'on souhaiterait pour permettre de faire le drainage sur place, de faire le stationnement sur place, de faire les plantations sur place.

555 De faire une mixité sociale sur un même site, de jouer avec les hauteurs pour créer des conditions environnementales de qualité.

Et lorsqu'on regarde la fin du document, on parle de PPCMOI qui examine des projets à l'échelle d'une construction. Je pense que c'est une erreur fondamentale de penser comme ça. Il faut vraiment penser à une planification d'ensemble des îlots.

560 De définir d'une façon très précise comment chacun des îlots se comporte et d'en arriver ensuite à un examen des permis de construction sur des éléments de matérialité de ce genre-là, mais pas sur des conditions qui reviennent, qu'on retrouve normalement dans les PPCMOI.

Ça fait que sur ce niveau-là, je rejoins parfaitement ce qui a été dit précédemment.

565 Aussi, le site est un grand terrain. C'est un terrain qui va nécessiter 15 ou 20 ans de développement et on ne peut pas créer des milieux dans ce site-là qui vont une construction à droite, une construction à gauche puis entre les deux, un grand champ de, un champ de guerre.

570 Il faut créer des entités urbaines et c'est pour c'est ça que l'îlot urbain, la planification d'îlots urbains est très importante.

575 Lorsque j'ai fait Bois-Franc il y a plusieurs années à Ville Saint-Laurent, on a créé des îlots qui avaient plus ou moins 2 à 300 logements par îlot et lorsqu'un îlot se complétait, on avait un milieu de vie complet et on avait des gens qui habitaient là, n'habitaient pas sur un chantier, habitaient dans un milieu qui était fini, qui était complété et y vivaient d'une façon à peu près normale.

580 Ici, on a plus ou moins, sur la propriété de Mach, 15 îlots de taille de plus ou moins 4 à 500 unités de logements potentiels. Et il est très important que la planification se fasse au niveau de ces îlots-là.

585 Le troisième élément dans ma démarche est la question du tracé de rue. Le tracé de rue dicte la dimension des îlots et ce qui est présenté ici, on se ramasse avec – si on regarde l'image du haut – on voit que les îlots sont partagés en grands îlots qui peut-être sont un peu trop grands et en très petits îlots le long du canal.

590 Les petits îlots le long du canal vont résulter en, ce n'est pas possible de planifier un ensemble. On va planifier des édifices, donc on va se ramasser avec une série de bâtiments qui vont créer nécessairement une barrière le long du canal.

On va créer, dans un certain sens, ce qu'on reproche à Griffintown, et par la définition même de la partition des îlots qui est faite. Et des îlots sont partitionnés principalement par la localisation du canal des Sulpiciens.

595 On ne remet pas en question l'importance historique du canal, l'effet patrimonial, la nécessité de le rappeler, de rappeler l'historique, mais le canal, il y a d'autres façons de se rappeler de l'histoire.

600 On a juste à penser, dans le Vieux-Montréal, on a représenté la position des fortifications par des éléments architecturaux dans le Vieux-Montréal. On peut penser ici qu'à certains endroits, on peut remémorer le canal, mais le canal ne devrait pas être une façon de repartitionner les îlots.

605 Et ce qu'on voit par la ligne bleue qui est montrée sur les dessins ici, c'est que le canal définit des îlots urbains qui sont beaucoup trop petits, qui ont des formes non-orthogonales et c'est toujours difficile de développer des bâtiments dans des terrains qui ne sont pas orthogonaux et qui, en plus, présentent des pointes.

610 Des pointes, c'est magnifique quand on a une ville historique qui a évolué avec le temps, mais de construire des bâtiments en pointe présente des défis majeurs, représente des coûts majeurs et nécessairement, crée des milieux qui ne sont pas des milieux d'accessibilité sociale large.

615 Mon dernier point, je vais parler de la place des Antennes. La place des Antennes, brièvement, on ne la remet pas en question, on pense par contre qu'elle est trop grande. On l'a examinée, elle n'est pas climatiquement adaptée, elle est exposée au vent, elle est trop grande pour être animée et on suggère de la garder, mais de la réduire pour permettre un milieu puis une échelle urbaine plus intéressante.

620 Dernier point, la question des hauteurs. La question des hauteurs, dans le PPU, on a des zones qui sont d'hauteurs un peu plus faibles. On pense que si on fait une analyse par îlot, par îlot

urbain, on peut très bien jouer avec les hauteurs et même améliorer l'ensemble des conditions à chacun des îlots.

625 Ça fait que les hauteurs ne sont pas pour nous des éléments qui sont contraignants, on ne devrait pas imposer des hauteurs si on fait une planification par îlot.

630 Comme l'illustration que je montre ici, on voit, par rapport au PPU, qu'on a des hauteurs à certains endroits plus élevées que le PPU. Par contre, on a des ouvertures sur le canal, on a des ouvertures pour tous les résidents de l'ensemble des îlots, et non pas seulement pour ceux qui vont vivre en bordure du canal.

635 En résumé, c'est un peu mes commentaires. C'est un bon PPU qui a juste besoin d'être adapté et surtout, dans son application, de ne pas être une application de PPCMOI, mais une planification par îlot.

LA PRÉSIDENTE :

640 Merci pour cette présentation. Donc, vous l'avez précisé, c'est un bon PPU. C'est un PPU pour un projet d'écoquartier. En quoi l'idée qu'il s'agisse d'un écoquartier vous convient ?

M. DANIEL ARBOUR :

645 Bien l'écoquartier, vous savez, c'est... un écoquartier, c'est essentiellement de créer un milieu qui est de bonne qualité, qui est axé sur des éléments durables de mobilité, d'environnement durable et qui est conçu pour une diversité de population. C'est-à-dire qu'il permet une mixité dans un même lieu de diverses couches socioéconomiques.

650 Et on pense que si on procède par une planification par îlot, on peut garantir que dans chacun des îlots, on pourrait avoir une diversité socioéconomique, une diversité environnementale, une durabilité et un bon milieu de vie.

LA PRÉSIDENTE :

Donc, parmi l'ensemble des ajustements que vous avez soulignés tout à l'heure, c'est toute la question de l'îlot, si je comprends bien, qui est le plus important ?

655

M. DANIEL ARBOUR :

... c'est l'îlot, le positionnement du canal des Sulpiciens qui devrait être réadapté pour permettre de créer des îlots plus larges, plus grands en bordure du canal pour pas qu'on se ramasse avec un mur.

660

Et d'avoir un réseau de mobilité qui est plus, qui est mieux adapté parce que je n'ai pas abordé cette question-là, mais il y a des îlots qui ne sont pas desservis et je pense que c'est important que l'accessibilité en toute saison soit garantie à chacun des îlots.

665

La question de la Place qui est un peu trop grande, qui devrait être plus adaptée et rendre plus facilement animable et protégée au niveau climatique. Et les questions des hauteurs qui devraient être traitées au niveau de l'îlot.

670

LA PRÉSIDENTE :

Très bien. Donc, la question de l'îlot est centrale en ce qui a trait aux ajustements ?

M. DANIEL ARBOUR :

675

Oui. Exactement.

LA PRÉSIDENTE :

680

Merci. Arlindo, je crois que tu as une question ou deux ?

LE COMMISSAIRE :

685 Une question peut-être d'ordre général. Je sais que votre groupe a beaucoup d'expérience de construction dans toutes sortes de milieux. J'aimerais savoir en quoi construire dans un écoquartier est différent de construire ailleurs, c'est quoi les défis particuliers d'une construction dans un écoquartier ?

M. DANIEL ARBOUR :

690 Bien, je pense qu'un des premiers éléments, c'est toujours l'échelle. Il faut toujours garder à l'esprit l'échelle humaine. C'est-à-dire que si vous avez un milieu qui n'est pas un milieu où on se sent bien, il y a comme un problème. Il faut qu'il y ait un équilibre avec toutes les conditions de verdure, climatiques. Il faut créer des microclimats.

695 La partie environnementale, milieu durable est excessivement importante dans un écoquartier. Ce n'est pas tellement l'architecture. L'architecture, il faut qu'elle soit de bonne qualité, mais c'est plus les conditions de tous les espaces publics, les espaces semi-publics, les espaces privés qu'on doit privilégier.

700 Et ça, souvent on ne réussi pas à le créer. Aujourd'hui, je visitais Angus, le projet d'Angus. Et il y a un magnifique parc qui a été fait par la Ville de Montréal, sauf que l'échelle qui est autour d'Angus n'est pas une bonne échelle, on n'a pas tiré partie du milieu, on n'a pas réussi à créer un milieu.

705 C'est sûr qu'en fin de semaine quand il y a beaucoup de gens, c'est animé. Le reste du temps, ça ne l'est pas. Et c'est très important de créer des milieux durables et confortables. Et ici, on est sur le bord du lac Saint-Louis, on peut facilement avoir des conditions environnementales qui sont difficiles.

710 On a développé dans le projet qu'on a présenté, on utilise des critères qui sont utilisés dans les pays scandinaves, en ce qui concerne la lumière. La lumière, la lumière naturelle. Il est important que chacune des façades qu'on présente puisse avoir accès à une lumière naturelle.

715 En Suède, en Finlande, dans les pays scandinaves qui ont plus de, qui ont des conditions climatiques plus difficiles que nous parce que le soleil est plus bas, c'est une loi. On doit fournir, chacune des façades, de la lumière naturelle. Ça ne veut pas dire au soleil, ça veut dire la lumière. De sorte que dans les appartements, on a une lumière à toutes les saisons.

720 On a fait un projet qui est sur cette base-là, parce qu'on l'a planifié au niveau de l'ensemble de l'îlot et on joue avec les hauteurs pour permettre justement cet éclairage, cette lumière naturelle. On crée des microclimats en jouant avec les hauteurs pour créer des murs, des endroits protégés.

725 Et ça, c'est ce qui crée un écoquartier. Les Scandinaves font des écoquartiers depuis 70 ans. Ce n'est pas une chose qu'ils ont inventé récemment. Donc, on est allés nous, chercher, Mach, la plus grande firme suédoise pour nous conseiller sur le développement de l'écoquartier pour développer au niveau du plan général des conditions de vie, des conditions de durabilité qui garantissent, dans le fond, qu'on va créer un milieu de qualité. Je ne sais pas si je réponds à votre question.

730

LE COMMISSAIRE :

Merci.

735

M. DANIEL ARBOUR :

J'aurais aimé ça en parler plus longtemps.

740 **LE COMMISSAIRE :**

Merci.

745 **LA PRÉSIDENTE :**

Luba ?

LA COMMISSAIRE :

750 Moi, je vais revenir aux grands îlots. Vous avez parlé que ces grands îlots permettraient un milieu de vie complet. J'essaie de comprendre. Alors, c'est à l'intérieur de l'îlot qu'il ne serait pas possible, dans la forme actuelle qui est proposée, et...

M. DANIEL ARBOUR :

755 ... non.

LA COMMISSAIRE :

760 ... peut-être que vous pourriez expliquer ce que vous comprenez par « milieu de vie complet » ?

M. DANIEL ARBOUR :

765 Si on regarde le plan qui est au mur, on a à gauche, dans le fond, le plan qui est proposé dans le PPU et on a, à droite, la proposition qu'on a faite. On a présenté notre proposition pour illustrer ce qu'on veut dire.

770 Lorsqu'on regarde les îlots en haut de la carte du PPU, là, ceux qui sont plus en haut, au nord, on se rend compte que les îlots ne sont pas si mal. Le problème, c'est dans la partie en bas de l'esplanade. C'est-à-dire que l'esplanade des Sulpiciens crée la partie sud des îlots qui sont trop petits, qui vont être un bâtiment.

775 Idéalement, un îlot, on voudrait qu'en plus de toutes les conditions climatiques, les conditions de microenvironnement, les conditions de drainage puis de rétention des eaux, on voudrait avoir une diversité sociale.

780 Autrement dit, on voudrait avoir, dans un îlot, du social, de l'abordable, de la moyenne gamme. Peut-être un élément qui est plus de haut de gamme, mais que ce soit un mélange et que tout ça soit centré autour d'un espace qui est partagé par des gens qui se l'approprient.

785 Et vers l'extérieur, bien on a un réseau de circulation durable puis adapté. Lorsqu'on a de très petits îlots, il n'est pas possible de faire ça. Comme il n'est pas possible de faire – il est possible de faire la décontamination des sols – mais il n'est pas possible de faire la rétention lorsque l'îlot est trop petit.

C'est-à-dire qu'on est obligés de le faire avec des moyens artificiels, on crée des bassins puis des choses de ce genre-là. Mais on ne crée pas, on ne peut pas créer une canopée réelle.

790 Le PPU vise une canopée et on est tout à fait d'accord avec ça. Vise des parcs, vise plus que le 10 % d'espaces verts qu'on retrouve normalement, mais on ne peut pas le faire si on planifie, si on conçoit le projet au niveau d'îlots qui sont trop petits. Parce qu'on se ramasse avec juste un bâtiment, on planifie un bâtiment.

795 Et la seule chose qu'on ne veut pas faire, c'est de planifier un seul bâtiment parce qu'on ne crée pas un milieu de vie. On crée un bâtiment et probablement qu'on va l'adresser à des, aux haut de gamme du marché parce qu'il va être sur le bord du canal puis il va être haut.

800 Quand on peut faire bénéficier à l'ensemble de l'îlot les conditions du canal, les conditions de milieu de vie.

C'est pour ça que c'est important de créer, à la base du plan, et comme il est proposé dans le PPU, bien on semble oublier quand on arrive à la fin, parce qu'on tombe dans le PPCMOI puis toutes sortes de choses qui n'ont rien à faire.

805 On veut retourner au concept du PPU et augmenter la dimension des îlots qui sont les plus au sud. C'est-à-dire ceux qui sont au sud du canal, en déplaçant le concept de l'esplanade du canal, et d'ailleurs, le concept d'esplanade du canal prévoit une largeur de 15 mètres ; ce qui n'est pas suffisant.

810 Parce que 15 mètres, ça va faire que les bâtiments de l'autre côté vont être à l'ombre. Il faut créer une bande d'à peu près 25 mètres minimum pour permettre de créer une bande verte qui est réellement utilisable.

LA COMMISSAIRE :

815 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

820 Très bien. Merci, nous aurions eu d'autres questions, mais notre temps à nous aussi est écoulé. Alors, merci beaucoup pour cette présentation. Bonne soirée.

M. DANIEL ARBOUR :

825 Merci.

M. MARC-ANTOINE VALLÉE
Développement Atelier AP inc.

830

LA PRÉSIDENTE :

Alors, j'appelle maintenant Marc-Antoine Vallée. Donc, je vous rappelle les règles, dix minutes pour vous, dix minutes pour nous. Avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe lorsqu'il vous reste deux minutes ou une minute ?

835

M. MARC-ANTOINE VALLÉE :

Oui, ce serait apprécié.

840

LA PRÉSIDENTE :

Je le ferai avec mes doigts.

845

M. MARC-ANTOINE VALLÉE :

Merci, Madame la présidente. Merci, Madame la commissaire, Monsieur le commissaire. Je me présente, Marc-Antoine Vallée, urbaniste-conseil associé au Groupe BC2 qui représente le propriétaire développeur Développement Atelier AP inc., qui est propriétaire, en fait, des terrains situés à l'endroit sud-ouest du PPU de Lachine-Est, qu'on surnomme le seuil sud-ouest.

850

Donc, on a fait ça différemment, on ne s'est pas adressés en général, on s'est concentrés à ce secteur-là du PPU puis qu'est-ce qu'on a fait, c'est on a un peu confronté les objectifs, les balises d'aménagement qui sont identifiées dans ce PPU-là pour voir qu'est-ce qui fonctionne, qu'est-ce qui pourrait être amélioré puis des éléments qu'on souhaiterait modifier et adapter.

855

860 Mais de façon générale, on souhaite vous mentionner, là, qu'il y a un excellent travail, un bon travail qui s'est fait avec les parties prenantes, avec les équipes de l'arrondissement puis la ville-centre. Donc, il y a un bon travail, mais on croit qu'il y a encore les ajustements à faire et j'aimerais prendre le temps de vous les présenter.

865 Donc, nous c'est un terrain ici, donc qui a des particularités assez triangulaires. Donc, c'est un site compliqué à construire à cause de la configuration des lots qui sont situés à la jonction de la 6^e avenue, Saint-Joseph, chemin du Musée, puis il y a un terrain aussi un peu plus au nord, là, sur la 6^e avenue.

870 On a identifié, dans le PPU, ce secteur-là comme étant une porte d'entrée. Donc, une porte d'entrée du secteur, c'est à cet endroit-là qu'on entre en contact avec le secteur Lachine-Est à partir du canal Lachine puis du boulevard Saint-Joseph.

875 Donc, c'est un secteur hyper stratégique qui doit être traité de façon méthodique, puis il faut lui donner une signature particulière à ce site-là avec des conditions de terrain qui sont difficiles, avec des terrains triangulaires.

Il y a trois objectifs particuliers qu'on a identifié qui sont en lien avec nos terrains. Donc, d'assurer la signature architecturale digne d'une porte d'entrée de quartier, respecter le caractère villageois de proximité puis d'assurer l'interface publique le long du canal Lachine.

880 Puis une série de balises qui sont associées à ces objectifs-là qu'on a utilisés pour peaufiner notre planification du site. Donc, on travaille depuis plusieurs années à l'aménagement et le développement de ce terrain-là.

885 On est retournés à la table de travail, arrimer le plus possible les balises avec notre planification du site puis on a identifié, à ce moment-là, des ajustements qui seraient souhaités. Ça c'est la version écrite, donc je vais passer aux pages les plus importantes, là.

On a, bon, on va aller ici à la page 30. Donc, premièrement, il y a un site qu'on a identifié qui est un site sur la 6^e avenue qui parfois est identifié dans le PPU. Il y a des constructions projetées sur ce terrain-là.

890

Parfois, il n'est même pas inclus dans le périmètre du PPU, ce site-là hyper stratégique pour le projet, on a un partenariat avec Bâtir son quartier pour construire, à court terme, des logements sociaux sur ce terrain-là.

895

Donc, il faut s'assurer qu'on puisse intégrer. C'est aussi un terrain vacant et en interface directe avec Lachine-Est. Donc, pour nous, il serait important de l'intégrer dans toute la vision puis toute la concordance réglementaire nécessaire pour la mise en œuvre du PPU.

900

Et pour qu'on puisse réaliser un projet social, il faut s'assurer que le terrain puisse accueillir minimalement un développement de 4 500 mètres carrés, structures en béton, conditions minimums pour réaliser un projet social adéquat et selon les critères des parties prenantes dans ce dossier-là.

905

Deuxième élément important c'est les hauteurs. En fait, quand on a analysé un peu, on a arrimé un peu, on voit l'extrait à gauche, l'extrait du concept proposé du PPU, puis notre exercice de planification en date d'aujourd'hui, on voit qu'il y a une certaine interface de hauteurs assez agressives.

910

C'est sûr qu'on est satisfaits du fait qu'il y ait un 15 étages pour signaler la porte d'entrée sur du Musée. On est toutefois inquiet de voir à même l'îlot qu'on voit ici à l'écran où est-ce qu'on a une combinaison d'unité contiguë rattachée à un multi logement à un autre étage avec un 15 étages, puis les distances sont d'à peu près 10 mètres entre les constructions.

915

Donc, c'est vraiment pas pour la dimension du terrain puis la configuration du terrain, des conditions pour réaliser un projet qui respectent aussi les balises d'aménagement du PPU.

Donc, on vient plutôt, nous, proposer une structure de 15 étages, mais un multi logement qui vient compléter là l'optimisation du terrain puis encadrer clairement le chemin du musée, puis avec des modulations de hauteurs, orientations sur le canal.

920

Et donc on vient vraiment, là, créer un projet plus concret qui nous permet d'accueillir suffisamment de pieds carrés pour réaliser aussi des espaces commerciaux au rez-de-chaussée qui pourront animer cette place publique là qui est souhaitée au coin et dont on est favorable puis qu'on souhaiterait qu'elle soit gagnante et dynamique.

925

Donc, il faut se donner les conditions pour avoir une signature architecturale puis des espaces commerciaux au rez-de-chaussée.

Ensuite, il y a le volet au nord de Saint-Joseph, qui c'est là où est-ce qu'il y a un déséquilibre complet, où est-ce qu'on propose plutôt des hauteurs de 6 étages. Donc ça, ça fait en sorte que du boulevard Saint-Joseph ou de la place publique, on va avoir littéralement, visuellement l'interface face à, par la place publique, va être un immeuble de 15 étages avec un 6 étages qui est vraiment une dégradation agressive.

930

Ça fait qu'il y a comme un équilibre à atteindre. Qu'est-ce que nous on propose, c'est plutôt pour la partie nord de Saint-Joseph que l'immeuble situé, là, adossé à la place publique, là, vraiment à l'angle de 6^e et Saint-Joseph, un immeuble permettant d'accueillir un 12 étages.

935

Un zonage, donc on propose de revoir un peu le découpage de la zone pour inclure des plus fortes hauteurs à cette intersection-là précisément. Puis ensuite, de travailler toute la modulation d'hauteurs à partir de ces deux immeubles-là significatifs puis d'abaisser après à 8 étages puis plus qu'on se ramène au quartier existant, on va travailler des étages, là, de 4 étages, par exemple.

940

945 Un autre élément qu'on voit ici c'est, chiffre 4, là, qu'on voit un espace vert qui est en cours arrière, totalement enclavé qui n'est aucunement sécuritaire si on veut en faire un espace public. Qui est raccordé, oui, par des sentiers, mais qui n'est pas ouvert.

950 Donc, c'est un lieu qui, on se questionne sur la pertinence de cet espace-là aucunement utilisé et qui sera aucunement utilisé au futur.

955 Ça fait que nous on vient plutôt anguler les bâtiments pour exploiter cet espace-là puis travailler sur la perméabilité. Donc, c'est revenu beaucoup, créer un projet à l'échelle humaine. Il faut traiter tous les liens actifs à travers les îlots.

960 Donc, on voit autant au niveau du point 7, on voit que dans le PPU, il y a, sur les terrains voisins, il y a un lien pointillé où est-ce qu'on souhaite rendre plus perméables les îlots, mais on ne l'a pas prolongé dans le site, là, on le voit moins à l'écran. Mais, cette allée-là, on la prolonge dans le site.

965 Par exemple, ici. On voudrait comme vraiment utiliser les liens actifs – oui, une minute. Bon écoutez, qu'est-ce qu'on souhaite, c'est vraiment deux éléments importants. Donc, ajuster les hauteurs au niveau du terrain au nord de Saint-Joseph pour nous permettre d'avoir une place publique avec un fond bâti bien travaillé et une densité intelligente par la suite. Donc, modifier les hauteurs dans cette zone-là.

970 Assurément inclure le terrain sur la 6^e avenue pour faire un projet de logement social en partenariat avec Bâtir son quartier. Une série d'ajustement qui, dans le mémoire qu'on vous a déposé, au niveau du concept.

Puis aussi, comme ça a été mentionné tantôt, on parle 15 étages, mais à la page 106 du PPU, on fait référence à ce que le contexte règlementaire pourrait autoriser moins que 15 étages. Donc, si vous proposez 15 étages, il faut s'assurer que la proposition se traduise jusqu'à quand on va mettre en œuvre nos projets.

975 Donc, c'est les éléments que je voulais partager.

LA PRÉSIDENTE :

980 Vous êtes un champion, ça a vraiment marché vos dix minutes. Parfait, merci beaucoup pour cette présentation. Donc, je comprends que vous appuyez le projet de PPU pour l'écoquartier Lachine-Est, avec quelques ajustements ?

M. MARC-ANTOINE VALLÉE :

985 On appuie le PPU, on appuie les balises et les orientations qui ont été mises de l'avant. Elles sont très mal traduites dans le concept proposé pour surtout notre secteur.

990 Il faut absolument revoir les illustrations, parce que ça reste que oui, ce n'est pas un concept définitif, mais ça reste un concept de référence. Il faut que le concept de référence puisse être logique pour ce terrain-là.

 Donc, oui il y a une adaptation à faire.

LA PRÉSIDENTE :

995 Alors, une rapide question sur le site à intégrer au PPU, donc qui est à l'extérieur et de l'autre côté de la 6^e avenue, en fait. S'il n'est pas intégré, qu'est-ce qui arrive, quels sont les impacts ?

1000 **M. MARC-ANTOINE VALLÉE :**

 Bien au départ, on pensait que c'était une erreur, parce que dans la moitié du document de PPU il est inclus, d'autres, il y a des problématiques au niveau de la délimitation du PPU. S'il

1005

n'est pas inclus, nous, ça ne nous permet pas de faire un projet social assez rapidement qui peut donner le ton.

1010

Qui nous permettrait aussi de lever d'autres phases, les premières phases du PPU. Donc, c'est sûr que les conditions de zonage actuel ne permettent pas d'accueillir un projet social pour respecter les critères minimaux qu'on nous donne avec les parties prenantes, à ce sujet.

LA PRÉSIDENTE :

Donc, tous les logements sociaux seraient condensés, concentrés dans ce secteur ?

1015

M. MARC-ANTOINE VALLÉE :

Pour notre proposition, oui, effectivement.

1020

LA PRÉSIDENTE :

Pour votre proposition ?

M. MARC-ANTOINE VALLÉE :

1025

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1030

Donc, s'il n'y avait, si le secteur n'était pas intégré, ne pourriez-vous pas intégrer des logements sociaux dans les autres édifices ?

M. MARC-ANTOINE VALLÉE :

1035

Mais pour l'instant, comme je vous dis, le terrain est tellement compliqué au niveau de sa forme, de juste de faire un projet traditionnel résidentiel c'est compliqué. Là, il va falloir faire une gymnastique au niveau des espaces.

1040

Il va falloir aussi donner un coup important au niveau de la signature architecturale, sur la mise à l'échelle des rez-de-chaussée, beaucoup d'investissement.

1045

Donc, pour l'instant, c'est plus simple pour nous de se concentrer sur la qualité de la porte d'entrée, garantir la continuité avec le reste du PPU, puis ça nous permet en même temps de travailler avec les parties prenantes le terrain qui est vraiment rectangulaire, conditions idéales pour construire un projet social avec les séries de critères qu'ils nous demandent.

LA PRÉSIDENTE :

1050

Mais ultimement, ça pourrait, des logements sociaux pourraient être intégrés dans les constructions que vous proposez ?

M. MARC-ANTOINE VALLÉE :

1055

Je ne sais pas, on n'a pas encore étudié la question.

LA PRÉSIDENTE :

1060

Très bien, merci. Luba ?

LA COMMISSAIRE :

1065

Vous parlez beaucoup de la porte d'entrée et peut-être vous pourriez parler de l'importance de cette porte d'entrée et la question de l'intégration au quartier existant juste à côté, comment les deux fonctionnent ? Alors, d'un côté c'est très, pour vous, ce que je comprends, c'est important d'avoir une porte d'entrée, mais en même temps, on a un quartier existant juste à côté.

1070

M. MARC-ANTOINE VALLÉE :

1075

Bien, l'importance pour nous c'est de signaler la porte d'entrée qui est immédiatement annexée à la place publique. Pour nous, c'est un signal fort. Après ça, c'est toute la question d'une modulation douce, plus on se rapproche du quartier existant. Donc, on baisse de quelques étages à la fois et non drastiquement de 15 à 2 étages.

1080

Et donc, cette modulation-là, graduelle, vers le quartier existant, qui pour nous, les constructions sont désuètes, sont très endommagées. Il y a possiblement des propriétés qui vont devoir être (inaudible) pour être redéveloppées. Il va y avoir des opportunités de reconstruction de ces noyaux-là.

1085

On se posait même la question sur le 4 étages qui est proposé dans le noyau villageois au nord de notre secteur, quand qu'il y a un noyau villageois, un peu à l'est du Dominion Bridge, qui est à 6 étages. Donc, on se disait « clairement, il y a un 6 étages possible sur ce noyau villageois là », puis que ça viendrait rejoindre plus facilement cette modulation d'hauteurs là avec la porte d'entrée plus en hauteur.

1090

LA COMMISSAIRE :

Merci.

LE COMMISSAIRE :

1095

Ça a été répondu en grande partie, ça portait là-dessus, parce que j'avais un peu de difficulté à voir comment arrimer le volume construit en plus grandes hauteurs pour respecter le caractère villageois. Donc, vous mentionnez la proximité. Mais là, vous venez de l'expliquer en bonne partie, alors je... c'était un peu là-dessus.

1100

Je voyais que c'était pas évident de, en doublant les hauteurs, comment est-ce qu'on allait respecter ce caractère villageois qui est à proximité. Je ne sais pas si vous avez quelque chose à ajouter là-dessus ou si vous l'avez bien expliqué ?

1105

M. MARC-ANTOINE VALLÉE :

Bien, on l'a dit un peu tantôt, l'arrimage ne serait pas juste par le bâti, mais aussi comment on planifie les lots puis comment, les liens où est-ce que les gens circulent, sont traités. C'est pour ça que nous on voit plus une mixité de toutes ces interventions-là pour rendre tout le site à l'échelle humaine.

1110

Donc, autant au niveau du traitement des rez-de-chaussée, de l'investissement qu'on fait au niveau des promenades piétonnes qui vont traverser le site, qui va amener les gens des autres quartiers à traverser le terrain, c'est une série de combinaisons qui fait en sorte que les hauteurs sont acceptables.

1115

C'est sûr que si on veut donner le signal avec une porte d'entrée avec des commerces et services au rez-de-chaussée qui va animer cette place-là, il faut que ça soit un projet suffisamment porteur, donc avec une certaine cohérence au niveau des standards de l'industrie puis de pieds carrés pour nous permettre d'investir puis d'ancrer une signature architecturale.

1120

LA PRÉSIDENTE :

1125

Une dernière question rapide. Qu'est-ce que ça change ou qu'est-ce que ça modifie ou – peut-être rien du tout – le fait qu'il s'agisse d'un écoquartier ? Dans votre planification, dans ce que vous prévoyez, dans ce que vous, dans ce dont vous rêvez, en fait ?

1130

M. MARC-ANTOINE VALLÉE :

1135

Bien nous, on rêve de créer l'écoquartier puis l'écoquartier, on l'a dit tantôt, monsieur Arbour l'a dit, c'est tout un équilibre entre l'échelle humaine, les pratiques durables qu'on va intégrer, la mobilité. Autant au niveau d'un équipement de transport structurant que la mobilité active.

1140

Donc, la proposition, le concept qu'on amène sur la table, c'est de vraiment mettre en valeur ces éléments-là pour avoir une réussite au niveau de l'écoquartier puis d'avoir une mixité sociale qui ne sont pas juste dans leurs bâtiments, mais qui empruntent le site puis qui traversent puis que le site favorise la piétonisation aussi, là.

LA PRÉSIDENTE :

1145

Peut-être que j'avais mal formulé ma question. Est-ce qu'on s'y prend différemment lorsqu'il s'agit d'un écoquartier ?

M. MARC-ANTOINE VALLÉE :

1150

On s'y prend possiblement différemment. Il faut investir au niveau des infrastructures vertes, il faut mettre les efforts sur l'échelle humaine. Donc, il y a de l'investissement plus important au niveau de la qualité humaine au sol. Puis pour arriver à ces investissements-là puis à garantir cette vision-là, il faut une densification nécessairement, là.

LA PRÉSIDENTE :

1155

Merci beaucoup.

M. MARC-ANTOINE VALLÉE :

1160

Merci.

M. BRIAN FAHEY
Éco Lachine inc.

1165

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Fahey. J'ai peut-être mal prononcé votre nom.

1170

M. BRIAN FAHEY :

C'est parfait.

LA PRÉSIDENTE :

1175

Merci, vous êtes bien bon pour moi.

M. BRIAN FAHEY :

1180

Les Irlandais sont toujours là.

LA PRÉSIDENTE :

1185

Alors, je vous rappelle que vous avez dix minutes. Avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe ?

M. BRIAN FAHEY :

1190

S'il vous plaît.

LA PRÉSIDENTE :

1195

C'est bon. Alors, on y va.

M. BRIAN FAHEY :

1200

Merci. Donc, mon nom est Brian Fahey, je suis président de Fahey et associés. Je représente Aldo Construction qui détient une propriété dans le territoire du PPU, qui représente à toutes fins pratiques, environ 20 % du territoire du PPU, occupée en grande partie par les anciennes installations de Dominion Bridge, bordée à l'ouest par la 6^e avenue, un secteur résidentiel de faible densité et au nord, par également du résidentiel au nord de Victoria.

1205

Tant Aldo Construction que nous-mêmes, avons participé à tout le processus de planification. On a été à l'écoute des recommandations de votre commission de 2019, de vos rapports. Et on a participé à tous les ateliers thématiques tout au long du processus à venir jusqu'à l'adoption du PPU.

1210

Pour répondre d'emblée à votre question que vous posez à tous, l'écoquartier, pour nous, nous sommes en faveur du concept d'écoquartier, on en planifie plusieurs. Et pour nous ce que ça représente c'est vraiment un quartier au bénéfice d'un milieu de vie, mais écoresponsable où la mobilité active va avoir une place importante, où les espaces ouverts au profit d'une qualité de

1215

milieu de vie, va être présente également ou encore, les espaces verts, la canopée va occuper un espace important également.

1220

Et dans le cas qui nous concerne, évidemment, trouver une façon de pérenniser les bâtiments de la Dominion Bridge – du moins ceux que l'on peut récupérer – pour nous, ça fait partie du concept d'écoquartier.

1225

Donc, il y a là toute une approche de développement durable, de mise en valeur, de rappel qui fait partie du concept même d'écoquartier. Donc, quand la Ville a proposé une telle approche, d'emblée, on a embarqué dans cette approche-là.

1230

Qui dit écoquartier, dit espaces verts et espaces ouverts. Donc, pour être capable d'arriver à obtenir de tels espaces ouverts au sol, des espaces verts, il y a différentes façon d'y parvenir.

Pour nous, à densité égale, si on est capable d'aller chercher de la hauteur, on est capable de dégager des espaces au sol. Et le dégagement de l'espace au sol va se faire au profit de la qualité du milieu de vie, va se faire au profit des citoyens qui y vivent et les citoyens qui veulent y passer ou y séjourner.

1235

Donc, pour nous, la question de la hauteur est un élément important qui est intimement lié au concept d'écoquartier.

1240

Il faut également dire, d'emblée, que pour nous, il est rare qu'on ait une occasion de créer la ville dans la ville. Autrement dit, tout le territoire du PPU de Lachine, on est en train de recréer la ville dans la ville et donc de requalifier un secteur qui était déjà occupé et sa vie utile est passée, au profit d'un nouveau quartier et d'une nouvelle population résidente.

Donc, quand on parle de crise du logement, quand on parle d'étalement urbain, ça fait partie de toute l'approche d'écoquartier, il doit y avoir une réponse à ces enjeux-là qui sont réels sur le territoire de la Ville de Montréal.

1245

Quand on parle de densité de hauteurs, certains des gens qui m'ont précédé ont parlé du plan qui nous avait été déposé en février 2021. Ce que vous voyez à gauche, c'est le plan qui, c'est une partie du plan qui avait été déposé en 2021, spécifiquement pour le territoire d'Aldo Construction.

1250

Et, on peut voir que toute la frange nord en bordure de Victoria était vraiment le territoire pour lequel on avait une intensité, une hauteur, une densité importante puisque finalement, toute la question d'ombrage, en fait, ce n'est pas tellement un problème pour ce territoire-là, compte tenu de l'ensoleillement et de sa localisation.

1255

Mais compte tenu de la largeur de Victoria, le gabarit au nord était propice à avoir un gabarit d'hauteur et de plus grande importance.

1260

On avait également, en plein centre, au cœur du quartier, deux tours, deux flèches qui permettaient un certain signal ; signal d'un quartier, d'un village, d'un clocher. Bref, d'avoir un signal d'un milieu propre à un écoquartier.

1265

Et qui s'intégrait, selon nous, de façon harmonieuse avec une conversion du patrimoine existant et à être requalifié.

Dans la version qui a été déposée et adoptée et qui nous concerne ce soir, on a perdu le coin nord-ouest au coin de Victoria, en termes de densité et d'occupation.

1270

On a perdu ces flèches-là, en fait, toute la partie centrale du centre du territoire d'Aldo, on vient de lui interdire, à toutes fins pratiques, le résidentiel.

Qui dit écoquartier dit nécessairement mixité. Et là, si on vient interdire un usage résidentiel sur une partie importante, dans notre cas, c'est la tache en mauve que vous voyez au centre, c'est à peu près un tiers de la propriété.

1275 Donc, un tiers de la propriété, on viendrait interdire, à toutes fins pratiques, l'usage résidentielle sous, à moins d'introduire un PPCMOI. Et je vais y revenir.

1280 Donc, toute la question de la hauteur, pour nous, est un élément important et vous pouvez voir dans le diagramme de droite, à densité égale, on peut voir tout de suite le bénéfice en termes d'espaces verts lorsqu'on joue avec la hauteur. On reste dans la même densité, mais on a une compacité au sol différente dans le diagramme du bas, que par rapport à celui du haut.

 C'est un extrait d'un ouvrage qu'on a fait avec la Ville de Montréal, sur « Décoder la densité ».

1285 Quand on parle de densité de hauteurs, on parle aussi, pour un écoquartier, on parle du taux d'implantation au sol. L'implantation au sol, plusieurs gens vous en ont parlé tantôt, on a des contraintes de contamination. On a un roc à faible profondeur et donc, nécessairement, notre empreinte au sol va être différente parce qu'on ne pourra pas s'en aller en profondeur avec des stationnements souterrains.

1290 Ça va être très difficile, très couteux. On va en faire, mais on ne pourra pas descendre deux, trois étages en stationnements souterrains, les coûts vont exploser et là, l'accessibilité va y perdre.

1295 Donc, pour nous, c'est important d'être capable d'aller chercher un taux d'implantation en lien avec les hauteurs qu'on propose. C'est évident que quand on est en bordure de la 6^e avenue, en face des bungalows et des cottages de l'autre côté ou des deux étages, ce n'est pas là qu'on va mettre la plus forte intensité.

1300 Donc, il faut être capable d'adapter et plus on pénètre à l'intérieur du terrain, d'ouest en est, plus on est capable d'aller chercher une intensité, une hauteur qui est adaptée et qui répond à son intégration urbaine aux milieux environnants.

1305 Donc, pour nous, de rendre aléatoire ces taux d'implantation là, ces hauteurs-là, quand on nous dit que les hauteurs pourraient être révisées ultérieurement dans le zonage, pour nous, ce n'est pas une réponse qui est adaptée.

1310 On pense que d'avoir du 20 étages en bordure de Victoria, de retrouver du 15 étages à l'extrémité est de notre propriété et de retrouver notre flèche, notre clocher en lien avec un bâti existant, c'est une réponse qui peut être intéressante et fort bien adaptée.

 Et on peut voir dans plusieurs référents à travers le monde, des situations où on a adapté une architecture contemporaine avec un patrimoine bâti.

1315 Sur la question de la mixité, donc j'y reviens. Comme je le disais, là, un tiers de la propriété sans usage résidentiel. Et de venir le permettre par un PPCMOI, on ne trouve pas que c'est un mécanisme adapté.

1320 Avec respect pour tout le processus de l'OCPM en 2019, un OCPM aujourd'hui, une année et demie d'ateliers et là on fait un PPU et on va rendre sa mise en œuvre, sa réalisation aléatoire avec un PPCMOI qui pourrait être contesté tantôt.

1325 A quoi sert tout l'exercice de concertation si la mise en œuvre du PPU devient aléatoire à cause d'un PPCMOI qui pourrait potentiellement être contesté comme on le retrouve dans plusieurs secteurs. Monsieur Doré était le premier à se plaindre que le PPU qui avait été adopté dans Griffintown, aujourd'hui, ne peut plus être réalisé.

1330 Le patrimoine est un élément important. En février 21, on avait pour environ 17 % du patrimoine bâti désigné comme d'intérêt à être conservé. L'OCPM, en 2019, avait recommandé de faire un énoncé patrimonial, on a toujours pas d'énoncé patrimonial.

 On parle de le commencer dans les meilleurs – peut-être cet été ou cet automne. Pourtant, dans le projet de PPU, on vient accroître quasiment du double un bâti, potentiellement

1335 d'intérêt patrimonial. Il n'y a pas eu d'étude, il n'y a pas eu d'énoncé patrimonial, mais entre la proposition de février 21 et celle de septembre, on vient quasiment doubler tout ce qui pourrait être d'intérêt patrimonial.

Pour nous, il y a une réserve importante à mettre à ce niveau-là.

1340 Toute la question de la reconversion d'un site industriel ; demain matin, il n'y a personne, ça va prendre un certain temps pour réaliser le PPU puis le mettre en œuvre. En attendant, on a des bâtiments, il faut être capable d'avoir des usages temporaires.

1345 Mais le temporaire, si on le met à trop court terme comme l'arrondissement prévoit trois ans pour un usage conditionnel, dans trois ans il y a des investissements de mise à niveau à faire dans ces bâtiments-là. On ne sera pas capable de rentabiliser les investissements sur une période de trois ans.

1350 Et finalement, la gestion des eaux pluviales, qui est en lien direct avec un écoquartier puis on est d'accord avec ça. On nous propose des bassins de rétention sur la propriété. On nous a parlé de mutualisation de la gestion des eaux, on est d'accord avec ça.

1355 Mais là, on propose des bassins, on a jamais vu l'étude de gestion de drainage. On ne connaît pas les modalités de mutualisation. Donc, pour nous, il est prématuré de commencer à figer, sans qu'on ait eu le temps de regarder quel est l'impact, quels sont les besoins, comment on va partager cette rétention-là entre la ville et le privé. Donc, c'est un élément qui est important pour nous.

LA PRÉSIDENTE :

1360 Alors, le temps est écoulé. Merci beaucoup. Nous avons quelques petites questions. D'abord, vous avez dit d'entrée de jeu que vous étiez d'accord avec l'idée d'un écoquartier ?

M. BRIAN FAHEY :

1365

Tout à fait. Avec tout ce que j'ai dit « avec ».

LA PRÉSIDENTE :

1370

C'est ça. Alors, quel est l'ajustement pour vous, parlons d'ajustement le plus important, pour vous pour que ce soit acceptable ?

M. BRIAN FAHEY :

1375

Bien pour nous, Madame la présidente, on pense qu'il y a un potentiel de réhabilitation de certains des bâtiments qui sont là. Ça va coûter une fortune réhabiliter ces bâtiments-là et on le sait.

1380

Mais on ne peut pas, parce que là, on propose du 6 étages en plein cœur du quartier, jamais on pourra amortir les coûts de réhabilitation de ces bâtiments-là. Contamination, structures défailiantes, intégration d'une nouvelle structure à même ces bâtiments-là.

1385

Donc, la hauteur dont on parle, elle est importante pour être capable, on va rester dans la même densité, là, mais on va être capable d'amortir ces coûts-là de façon différente. La hauteur va nous permettre de dégager au sol. On veut faire des corridors piétons, on veut faire des corridors cyclables, on veut faire des places publiques, c'est important.

1390

La Ville propose 22 % de parcs. C'est beaucoup 22 % de parcs. Il y a des façons de l'atteindre ce 22 % là. Le règlement prévoit 10 %, pour nous, à cause du roc, on va avoir besoin d'avoir de grandes surfaces de stationnements souterrains, tous interreliés pour être capable de rendre beaucoup plus efficace le stationnement souterrain parce qu'on permet, écoquartier, stationnement en surface, ça ne marche pas ensemble, on est d'accords.

1395 Mais il faut optimiser et rendre efficace le stationnement souterrain. Et donc, pour être capable d'avoir plus d'espaces verts à des fins publiques, il faut être capable d'avoir un modèle où le tréfonds va pouvoir rester à des fins privés, mais un droit superficiaire pour en partie pour le parc, pour que le public y ait accès.

1400 Ça fait qu'il y a des modalités d'atteindre ce 22 % là, et d'être capable de rentrer dans les paramètres d'un écoquartier, mais c'est important d'être capable d'aller plus loin que juste le chiffre du 22 %, il faut rentrer dans les modalités, dans comment atteindre ce chiffre-là.

LA PRÉSIDENTE :

1405 Donc, est-ce que je comprends bien, avec une autorisation de hauteurs plus élevées, en fait, vous allez être en mesure de rentabiliser un peu plus ou même plus ?

M. BRIAN FAHEY :

1410 On va être capable de rentabiliser les investissements. Aldo Construction a acheté ça en 2018, ça fait longtemps qu'il fait des analyses puis on regarde avec lui tout le développement de cette propriété-là. C'est une propriété importante dans le territoire du PPU.

1415 Mais il faut être capable de trouver, d'avoir une mixité de typologie, pas toujours avoir le même type de bâti parce que si on est à hauteur égale partout sur le territoire, il n'y a rien d'intéressant, c'est toujours le même produit.

1420 Donc, il faut être capable d'avoir une variété de produits et de typologies et la hauteur nous permet une modulation et donc des percées visuelles et des percées au sol.

LE COMMISSAIRE :

1425

Sur votre – ça semble avoir une certaine importance dans votre document – l'idée d'un point de repère, vous l'avez appelé une flèche ou un clocher. Vous avez entendu la présentation qui vous a précédé qui eux réclament aussi une sorte de, un peu la même chose, d'un marqueur. Est-ce que vous voyez qu'il y a une compétition entre ces deux concepts ou pas du tout ?

1430

M. BRIAN FAHEY :

1435

Non, il n'y a pas de compétition. Ce que l'on pense, c'est un bâtiment filiforme, vraiment en hauteur avec une faible emprise au sol, mais intégré avec un bâti patrimonial. Pour nous... parce que si on commence à faire des bâtiments de forme rectangulaire avec une énorme emprise au sol, on va venir cacher tous ces bâtiments patrimoniaux.

1440

Si on est capable d'avoir une emprise au sol réduite, et d'aller chercher la même superficie de plancher, mais en hauteur plutôt que de l'avoir réparti à l'horizontal, on va pouvoir mettre en valeur davantage le bâtiment patrimonial que de venir le cacher derrière une immense barre horizontale.

1445

Donc, pour nous, cette flèche, oui elle fait partie du concept de clocher de quartier, mais en même temps, totalement intégré avec une mise en valeur du patrimoine bâti existant sans venir le masquer derrière un bâtiment qui peut avoir 400 pieds de long sur 8 étages de haut, on va complètement perdre le bâtiment patrimonial.

1450

Donc, il y a des façons d'intégrer, une intégration urbaine avec la hauteur, qui va être au bénéfice tant du milieu que du patrimoine bâti.

LE COMMISSAIRE :

1455

Merci. Dans un autre ordre d'idées, vous parlez à un moment donné de mise en œuvre de projets d'urbanisme tactique. Pouvez-vous élaborer un petit peu c'est quoi votre concept que personnellement, je ne connaissais pas ?

1460

M. BRIAN FAHEY :

Juste répéter votre question, s'il vous plaît.

LE COMMISSAIRE :

1465

Les projets d'urbanisme tactique comme pratique spatiale de la connectivité, c'est comme ça que c'est défini dans votre document ?

M. BRIAN FAHEY :

1470

Bien, pour nous, on est totalement ouverts à consentir des – parce qu'on parlait de mobilité active tantôt – et d'être capable d'avoir des ententes avec les corps publics pour être capable d'avoir des corridors de mobilité, consentir par servitude, on n'a pas de problème.

1475

Et donc, la dimension publique de ces espaces-là devient ouverte et on est capables de réaliser, bien qu'on reste sur le domaine privé, on est capables de, d'une certaine façon, de mutualiser ces espaces-là.

1480

Ça fait qu'il y a une nouvelle façon d'aborder le développement urbain, mais ouvert sur le milieu puis être capable d'avoir une perméabilité du développement immobilier au bénéfice du milieu. Tant du milieu qui réside sur le site que d'un milieu environnant.

1485 Donc, pour nous, il y a un intérêt de travailler de façon stratégique ou de façon tactique avec les corps publics pour être capable d'avoir un milieu qui va permettre d'atteindre des objectifs, tout en restant sur le domaine privé, mais de consentir des droits de passage au domaine public.

LE COMMISSAIRE :

1490 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1495 J'aurais une dernière question pour vous. Évidemment, tout le travail du développement du PPU ça va s'étaler sur un grand nombre d'années, une vingtaine d'années, une trentaine d'années.

1500 Pendant la période de transition, ou peut-être y aura-t-il plusieurs périodes de transition, quelle est la place de la voiture ? Parce que pour l'instant, on n'a pas encore de système de transport structurant. On parle de tramway, ça prend un certain nombre d'années. Qu'est-ce que vous voyez comme mode de déplacement autre que la marche et le vélo ?

M. BRIAN FAHEY :

1505 Oui. En fait, dans un premier temps, il ne faut pas gaspiller notre densité potentielle qu'on est capable, parce que tantôt, si on veut avoir un équipement structurant – parce qu'on pense qu'on doit avoir un équipement structurant sur Victoria – il faut avoir une densité suffisante pour être capable de répondre à un tel équipement.

1510 Donc, si on vient gaspiller notre densité tantôt, dans la mise en œuvre d'un équipement de transport structurant, la densité ne sera pas adaptée à cet équipement-là.

1515 Dans un deuxième temps, je pense que comme vous le dites, c'est un territoire qui va se développer beaucoup avec le temps. Donc, aujourd'hui, on n'a pas d'équipement structurant. Le fait d'être capable d'avoir de grandes plaques de stationnements, on est capable de venir mutualiser ce stationnement-là sur de grandes, pour plusieurs immeubles.

1520 Autrement dit, on est capable de commencer avec un stationnement qui répond aujourd'hui à l'absence d'équipement lourd, mais que graduellement on va venir réduire l'importance au pro rata, là, le ratio de stationnement, on va venir le réduire dans le temps avec la venue d'un équipement structurant.

1525 Donc, il faut être capable d'avoir des ratios de stationnement et l'importance de l'auto, là, d'être capable de venir la dégrader dans le temps. Donc de commencer avec un ratio de stationnement peut-être un petit peu plus important aujourd'hui, adapté au contexte qu'on connaît aujourd'hui, mais qui éventuellement avec le temps, va réduire. Le marché va le commander cette réduction de ratio là.

1530 Donc, la voiture, pour nous, devrait réduire dans le temps. Mais être capable de partir aujourd'hui, d'avoir cette lecture-là, d'avoir un ratio de stationnement qui soit adapté à cela, mais qui dans le temps, nécessairement, va être réduit de façon significative.

LA PRÉSIDENTE :

1535 Et les voitures continuent, dans cet esprit-là, continuent de rouler sur Victoria, sur Saint-Joseph, sur la 6^e avenue ?

M. BRIAN FAHEY :

1540 Bien écoutez...

LA PRÉSIDENTE :

1545 ... parce qu'elles doivent rouler ?

M. BRIAN FAHEY :

1550 Pour nous, on essaie de réduire au maximum l'emprunte viaire au sein du développement, O.K. Donc, ça pour nous c'est un élément important. On est en faveur du concept de voies partagées. Donc, on est en faveur d'une cycliste/piéton et d'avoir une géométrie qui ne soit pas au bénéfice de l'automobile.

1555 Donc, le *traffic calming* va venir par lui-même par la géométrie qu'on va imposer à cette rue-là. Et éventuellement, on espère, on a déjà un train. Si on est capable d'avoir un équipement structurant sur Victoria, il faut le faire, il faut pousser dans cette direction-là, parce que tout le concept de l'écoquartier repose également sur un équipement structurant.

1560 Donc, il faut être capable de pousser dans cette direction-là et éventuellement, la voiture... on fait des projets aujourd'hui, là, on est dans des ratios de 30 % environ, comparativement à d'autres secteurs beaucoup plus faibles.

1565 Donc, plus on va être proche d'un équipement structurant comme... puis le SRB, là, pour nous, avec respect, ce n'est pas un équipement structurant. Il faut réellement aller du côté d'un tramway pour être capable réellement de répondre aux besoins de ce quartier-là.

LA PRÉSIDENTE :

1570 Donc, pendant la période de transition de manière graduelle, les voitures disparaîtraient ?

M. BRIAN FAHEY :

1575 Oui, puis t'sais d'être capable d'avoir des véhicules électriques, des véhicules partagés, l'écopartage, les voitures partage. Toute cette approche-là, elle est importante dans ce concept-là, tant aujourd'hui que dans le futur.

LA PRÉSIDENTE :

1580 Merci infiniment.

M. BRIAN FAHEY :

1585 Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

1590 Bonne soirée.

Mme MYRIAM GRONDIN
Concert'Action Lachine

1595 **LA PRÉSIDENTE :**

1600 Alors, Madame Grondin, vous êtes toute seule, oui. Donc, tout est là, vous avez dix minutes, comme vous le savez. Préférez-vous que je vous fasse un petit signe lorsqu'il vous reste une minute ou deux ?

Mme MYRIAM GRONDIN :

1605 Théoriquement, je ne devrais pas dépasser beaucoup, je devrais être environ dix minutes, là, ma présentation.

LA PRÉSIDENTE :

1610 Très bien. Alors, nous vous écoutons.

Mme MYRIAM GRONDIN :

1615 Oui. Donc, bien bonsoir, je suis très heureuse d'être parmi vous ce soir puis de pouvoir participer à cette consultation publique. Je m'appelle Myriam Grondin, je suis directrice de Concert'Action Lachine. Concert'Action Lachine, en fait, c'est une table de concertation pour le développement social ici à l'arrondissement, intersectorielle, multi réseau. On rassemble environ une cinquantaine de membres, c'est des organismes locaux, c'est des institutions locales, c'est des citoyens.

1620 Puis notre mission, en fait, c'est de travailler, de développer des projets en concertation pour améliorer les conditions de vie des Lachinois dans une perspective de développement durable. Donc, ça c'est pour Concert'Action.

1625 J'aimerais commencer un peu ma présentation ce soir en présentant quelques faits saillants. Lachine s'est toujours très mobilisée autour son projet de redéveloppement de friches industrielles de Lachine-Est et je trouve ça vraiment important de revenir quelques secondes là-dessus.

1630 Alors, déjà en 2015 il y a eu un sommet de Lachine et à cette occasion, il y a eu la naissance d'Imagine Lachine-Est qui est un OBNL. Puis dans sa mission, il y a le redéveloppement là de cette friche industrielle.

1635 En 2017, il y a eu toute une – en fait, en 2016-2017 – il y a tout eu une mobilisation, une concertation ici à Lachine puis en 2017, il y a eu un rapport qui a été déposé qui s'appelle « Vision d'une communauté, grandes lignes du plan directeur de Lachine-Est », qui a été produit par la CDEC, LaSalle-Lachine, Möbius 4, suite à justement l'obtention d'un mandat de l'arrondissement de Lachine.

1640 En 2018, il y a eu un forum citoyen sur le développement de Lachine-Est qui a été organisé par l'arrondissement.

En 2019, il y a eu un autre sommet de Lachine, cette fois-ci sur le thème de l'écoquartier, puis qui a été organisé par Imagine Lachine-Est puis les différents organismes locaux.

1645 En 2019, il y a eu la consultation publique de l'Office de consultation publique sur la vision pour ce secteur à requalifier.

1650 Puis en 2019, suite aux recommandations du rapport de l'Office de consultation publique de Montréal, il y a eu la CDEC LaSalle-Lachine, Imagine Lachine-Est, Concert'Action qui ont proposé un bureau de concertation à l'arrondissement. Ça a amené différentes discussions.

1655 Puis finalement, en 2020, donc en mars 2020, il y a eu la création d'un bureau de projet partagé pour le projet d'écoquartier pour Lachine-Est. Puis si on regarde au centre, on a le bureau de projet partagé et à gauche, on a l'Atelier Lachine-Est, qui est rattaché, si on veut, à ce bureau de projet partagé. Et Concert'Action Lachine était le coordonnateur de cet Atelier Lachine-Est qui est un peu comme l'instance de concertation locale, si on veut.

1660 Donc, l'Atelier Lachine-Est, en 2020, a déployé, si on veut, une démarche, on a appelé une planification collaborative, afin d'alimenter le programme particulier d'urbanisme. Puis vous avez en image un peu la démarche là qui a été déployée entre mai 2020 et septembre 2020.

1665 Donc, on a eu six groupes de travail thématiques. On s'est associés avec des animateurs experts régionaux. Naturellement, c'est des ateliers qu'on a développés en partenariat avec l'arrondissement de Lachine puis avec la ville-centre et on a essayé d'aller chercher une grande diversité de parties prenantes pour avoir une vision inclusive.

1670 Et c'est plus d'une semaine, en fait, quand on colle tout, c'est plus d'une semaine de réflexion pour l'avenir de cette friche industrielle. Puis dans le mémoire que nous avons déposé, vous avez vu, il y a 94 grands objectifs qui ont émané de cette réflexion collective.

En tant que table de développement social, moi j'aimerais revenir sur certains éléments. C'est des éléments qui ont été présentés pour la plupart dans les grands objectifs qui ont émané des ateliers.

1675 C'est des éléments qui principalement ont une visée sociale qui sont peut-être plus difficiles à intégrer dans un PPU. C'est aussi des enjeux, je dirais, qu'on retrouve dans tous les grands projets de développement. Donc, c'est très difficile à cibler, mais c'est pour nous très important de vous les présenter ce soir puis on espère que l'intelligence collective pourra trouver des solutions.

1680 Donc, c'est principalement des enjeux autour de la gentrification et de la mixité sociale.

1685 Donc, notre première recommandation c'est vraiment de prévoir des mesures complémentaires pour atteindre réellement un minimum de 20 % de logement social au sein du nouveau quartier.

1690 Car on sait là que le règlement de Métropole mixte peut ne pas se traduire, là, de la sorte, sur le territoire. Donc, dans le mémoire, on a amené quelques pistes de solution, est-ce qu'elles sont bonnes ou pas ? Je ne sais pas, mais on a, il y a un terrain, par exemple, qui a été acquis par la Ville de Montréal pour accueillir l'école, pour accueillir le centre sportif communautaire.

1695 Est-ce que ce terrain-là pourrait également accueillir quelques logements sociaux ? Dans les différents groupes de travail, je me souviens, les participants ont parlé d'innovation, ont parlé de mixité verticale. Donc avoir une mixité d'usages au sein même d'un bâtiment, est-ce que ce ne serait pas l'occasion là de l'expérimenter ?

1700 Est-ce qu'il y a des stationnements à proximité ? Peut-être juste à l'extérieur de l'écoquartier qui aussi pourraient éventuellement accueillir des logements sociaux. C'est certaines pistes qu'on lance, qu'on présente ce soir.

La deuxième recommandation c'est prévoir dès maintenant la mise en place d'OBNL d'habitation qui pourraient prendre le relais des maisons de chambre et offrir un lieu de vie salubre et sécuritaire.

1705 À l'heure actuelle, il y a deux maisons de chambre sur le territoire. Donc, il y a des personnes vulnérables. Si jamais ces maisons de chambre disparaissent, bien on sait que la prochaine étape, c'est l'itinérance.

1710 Donc, est-ce que c'est la mise en place d'un OBNL d'habitation, je ne sais pas. Est-ce que c'est peut-être adopter un règlement qui interdit la conversion de maisons de chambres comme ça s'est fait là dans six arrondissements à Montréal ? Peut-être. C'est juste que ce qui serait important, ce serait vraiment de considérer la présence de ces personnes-là au sein du futur territoire de l'écoquartier.

1715 Ensuite de ça, assurer une mixité sociale viable sur le long terme en offrant une quantité suffisante de logements sociaux et communautaires. En fait, ici ce qu'on veut mettre de l'avant, c'est qu'à l'heure actuelle, sur le territoire du futur écoquartier, si on est capables de garder les gens qui sont là à l'heure actuelle, on aurait une certaine mixité, on aurait la mixité sociale qu'on souhaite avoir au sein de notre écoquartier.

1720

Mais comment garder ces gens-là ? Et une inquiétude qu'on a c'est que beaucoup de programmes à l'heure actuelle vont encourager le logement abordable. On n'a rien contre le logement abordable, mais le logement abordable, c'est 30 % en bas du prix du marché, donc c'est pas abordable pour tout le monde.

1725

Et l'abordabilité ne reste pas sur le long terme, seuls des OBNL d'habitation, des coopératives d'habitations qui sont à but non lucratif, vont pouvoir permettre cette mixité sociale sur le long terme.

1730

Ensuite de ça, on propose de s'inspirer d'anciens règlements, là, on a fait un peu de recherches. Un règlement de la ville de Lachine qui a été ensuite repris par la ville de Montréal. C'est un programme de subvention, bien il se nommait « Programme de subvention à la revitalisation des vieux quartiers ».

1735

Puis ce programme avait pour objectif de remettre en état les immeubles résidentiels du Vieux-Lachine par leur mise en valeur, puis aussi protégeait les locataires par des ententes de contrôle de loyer.

1740

Donc, on se dit « ça pourrait être intéressant peut-être d'adopter un tel règlement pour les deux noyaux villageois qu'on retrouve au sein du futur écoquartier ». Peut-être qu'il y aurait des propriétaires qui en profiteraient pour mettre en état leur bâtiment puis en même temps, ça pourrait protéger les locataires qui sont actuellement sur les lieux.

1745

Ensuite de ça, s'assurer d'une implication citoyenne pour le développement de l'ensemble des valeurs et des objectifs de l'écoquartier. Donc, l'implication citoyenne, ça a été nommé dans les six groupes de travail thématiques, dans toutes les rencontres, l'importance de l'implication citoyenne.

1750

Un des objectifs qu'on veut pour l'écoquartier, c'est qu'il rayonne sur le reste de Lachine. C'est que ses innovations percolent sur le territoire. Et comment arriver à ça, bien je pense que

c'est par l'implication citoyenne, par une présence citoyenne tout au long du développement de ce projet-là.

1755 Puis, on en a parlé tout à l'heure, le tramway. Donc, à l'heure actuelle, l'ARTM est en train de faire une étude pour identifier le meilleur mode de transport structurant. De notre côté, c'est le tramway qui est le mode à développer pour la réalisation d'un réel écoquartier puis d'un véritable TOD.

1760 Donc, c'est ce qui fait un peu le tour de mes recommandations. Puis j'aimerais conclure en vous partageant, en fait, une recommandation issue du rapport du GIEC, qui a été mis en lumière par la Chaire de recherche du Canada sur l'action climatique urbaine, il y deux semaines. Et qui fait vraiment le pont avec les différentes recommandations que je vous ai présentées.

1765 Puis aussi, je pense qu'il fait le pont aussi avec l'objectif qu'on a de créer un écoquartier, un écoquartier qui est inclusif. Donc, je vous le lis, je vous le partage. Donc :

1770 *« Le revenu est le prédicteur le plus important de l'empreinte carbone des individus. Réduire les inégalités dans nos villes aide à réduire les émissions et les vulnérabilités aux changements climatiques. Des mesures pour le logement social et abordable font partie de la solution. Réduire les émissions liées au transport est plus difficile quand les logements des quartiers urbains sont inabordables et exclusifs et quand le coût ou l'accès au transport en commun sont prohibitifs. »*

1775 Donc, voilà ça fait ce qui termine ma présentation.

LA PRÉSIDENTE :

1780 Alors, vraiment top chrono. J'aurais une première question pour vous. Je ne vais pas vous demander si vous appuyez le projet de PPU d'écoquartier, c'est une question un peu superflue.

Dans votre premier paragraphe de conclusions, vous terminez en disant : « *Lachine-Est est l'un des terrains laboratoire qui nourrit la réflexion autour de la rédaction de la future Charte Montréalaise des écoquartiers.* »

1785 On entend beaucoup parler de la Charte Montréalaise des écoquartiers, qu'est-ce que vous pourriez nous en dire ?

Mme MYRIAM GRONDIN :

1790 Je ne suis peut-être pas la meilleure personne pour en parler, puisque la Charte Montréalaise des écoquartiers est vraiment portée par la Ville de Montréal. Donc...

LA PRÉSIDENTE :

1795 ... mais ce que vous en comprenez ?

Mme MYRIAM GRONDIN :

1800 Ce que j'en comprends c'est qu'à l'heure actuelle, on est, la Ville de Montréal n'a pas voulu faire un copier-coller sur les écoquartiers, par exemple, français ou d'autres écoquartiers. La Ville désire définir elle-même c'est quoi un écoquartier avec quand même des objectifs très clairs. La participation citoyenne est là, la transition écologique aussi, c'est très clair.

1805 Donc, tantôt vous avez demandé un peu à tout le monde c'est quoi un écoquartier, je pense que c'est l'innovation, l'innovation à tous les niveaux. Que ce soit l'innovation sociale, mais l'innovation dans les formes urbaines, l'innovation dans la mobilité.

Et ce que je comprends, c'est que cette charte ou la vision de cette charte, c'est justement d'amener l'innovation, de donner la place au citoyen. Mais la charte est en – d'après ce que je

1810 comprends - est en cours un peu de rédaction. Puis l'écoquartier, la démarche qui a été mise en place, sert à nourrir cette réflexion-là.

LA PRÉSIDENTE :

1815 O.K. Merci. Luba ?

LA COMMISSAIRE :

1820 Oui. Je pense que c'était la première recommandation. Vous parlez de « *prévoir des mesures complémentaires pour atteindre réellement un minimum de 20 % de* », le « réellement », ça semble refléter une certaine crainte ou certaines expériences ou ?

Mme MYRIAM GRONDIN :

1825 Oui. Bien une crainte ? En fait, c'est parce qu'au départ, le règlement de Métropole mixte au départ on l'appelait le 20-20-20. Puis j'ai bien compris qu'on ne pouvait pas dire 20-20-20, c'est un peu plus complexe que ça.

1830 Puis après ça, l'application du règlement, je pense, peut se traduire de différentes façons. Donc, il peut y avoir des logements qui sont construits directement sur le territoire. Il peut y avoir des logements qui sont construits à l'extérieur du territoire ou je pense qu'il peut aussi avoir un montant financier qui peut être payé.

1835 Donc, le « réellement », c'est bâti. C'est ça que je veux dire. 20 % de logements sociaux bâtis au sein de l'écoquartier.

1840 **LA COMMISSAIRE :**

O.K., merci. J'avais une deuxième question. Vous parlez de subventions pour la rénovation, est-ce qu'on connaît l'état des immeubles qui sont dans l'écoquartier actuellement, est-ce qu'ils ont besoin de rénovations ?

1845

Mme MYRIAM GRONDIN :

Je ne suis pas spécialiste là-dedans. Pour avoir fait du porte-à-porte, je dirais qu'il y en a certains que peut-être ce serait avantageux. Après, il faut, je veux dire, après, ce n'est pas obligatoire, ça dépend de certains des propriétaires, de la volonté, des objectifs.

1850

Mais à mon avis, ça peut être intéressant oui, de faire une mise en valeur du quartier villageois. Il y a quelques maisons, à l'heure actuelle, qui justement sont très, très bien entretenues et ça fait ressortir toute l'histoire du site, hein.

1855

On n'en a pas beaucoup parlé ce soir, mais le rôle qu'a joué justement la friche industrielle, le rôle de la Dominion Bridge dans l'histoire de Lachine, dans l'histoire du Canada, dans l'histoire du Québec.

1860

Donc, je pense que c'est important de cette mise en valeur de ces bâtiments-là qui sont des témoins de l'histoire.

LA COMMISSAIRE :

1865

O.K., merci.

1870 **LE COMMISSAIRE :**

Evidemment, vous connaissez bien le territoire de Lachine, et vous parlez, un moment donné, qu'il y aurait des terrains et des stationnements qui ne sont pas très utilisés qui pourraient servir à justement à bâtir ou construire des logements sociaux.

1875

Est-ce qu'il y en a beaucoup, c'est vraiment à proximité du territoire ?

Mme MYRIAM GRONDIN :

1880

Non, il n'y en a pas beaucoup. J'aimerais ça qu'il y en ait beaucoup, mais je n'ai pas étudié le zonage, je ne suis pas allée jusque là. En fait, c'est une piste de solution. Peut-être qu'il y aurait un travail à faire, peut-être que, sans doute, peut-être l'équipe ici de l'urbanisme à Lachine l'ont déjà fait puis que la proposition n'est pas intéressante.

1885

Mais c'était, tout simplement, on essayait d'identifier des pistes de solution. Donc, avec la requalification justement de la rue Notre-Dame, il y a différents stationnements publics. Est-ce que tous les stationnements publics sont nécessaires ?

1890

C'est juste une question qui est lancée, puis je pense qu'il y aurait une étude peut-être à faire à ce niveau-là pour voir si oui ou non, il y a un intérêt ou pas, là. Oui.

LE COMMISSAIRE :

1895

Merci. Juste pour être sûr que j'ai bien compris, je crois avoir entendu que vous dites qu'un logement abordable c'est 30 % du prix du marché ?

Mme MYRIAM GRONDIN :

Oui, exact.

1900 **LE COMMISSAIRE :**

Ça ne correspond pas tout à fait à la définition, par exemple, de la SCHL ou même celle du règlement, je crois.

1905 **Mme MYRIAM GRONDIN :**

Il faudrait... bien moi je suis allée, oui, moi j'ai pris la définition de la SCHL. Si vous regardez dans le mémoire, c'est la définition de la SCHL.

1910 **LE COMMISSAIRE :**

Oui, mais ça parle de 30 % du revenu du ménage, ce n'est pas la même chose que le prix du marché.

1915 **Mme MYRIAM GRONDIN :**

C'est ce que j'avais... Il faudrait vérifier, mais moi ce que j'avais compris, c'est 30 % la... si vous regardez là, la citation qui est mise dans le mémoire, c'est un 30 % du prix du marché, en-dessous du prix du marché.

1920

LE COMMISSAIRE :

Excusez-moi, c'est parce que c'est mentionné, c'est la page 18. La citation c'est : « *un logement est considéré abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage.* »

1925

Mme MYRIAM GRONDIN :

Oui. Oui, oui, oui, pardon, effectivement. Oui, oui, je l'ai mal présenté, oui, effectivement.

1930 **LA PRÉSIDENTE :**

On est d'accords ?

1935 **LE COMMISSAIRE :**

C'est à ça que vous voulez vous référer et pas nécessairement au prix du marché ?

Mme MYRIAM GRONDIN :

1940 C'est à celui-là, bien oui. 30 % du prix du ménage. Puis là, je vous avais donné l'exemple de Sherbrooke.

LE COMMISSAIRE :

1945 D'accord.

Mme MYRIAM GRONDIN :

Oui.

1950

LE COMMISSAIRE :

Je pensais que vous vous référiez à une autre définition différente là que... O.K., ça va.

1955 **Mme MYRIAM GRONDIN :**

Oui.

1960 **LA PRÉSIDENTE :**

S'il y avait une seule chose qui est prioritaire pour vous dans ce projet, quelle serait cette chose ? Un aspect caractéristique ?

1965 **Mme MYRIAM GRONDIN :**

En fait, je pense que cet écoquartier doit absolument s'intégrer au reste de Lachine. Donc, que ça soit un écoquartier qui soit approprié par les citoyens. Donc, que ça ne soit pas un écoquartier qui soit fermé sur lui-même où on retrouve justement un pourcentage élevé d'espaces verts, un accès peut-être au canal, des places publiques extraordinaires.

1970

Mais que ça soit vraiment un lieu où tous les citoyens aient le goût et puissent y aller se sentir chez eux et qu'ils puissent en profiter. Et que peut-être certaines innovations puissent aussi être exportées. Elles pourraient s'étendre à l'extérieur du territoire.

1975

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous voyez des entraves à cette connectivité-là entre l'autre partie de Lachine, qui est de l'autre côté de Victoria, et le secteur de Lachine-Est ? Certains disent que c'est un secteur enclavé, on n'a pas beaucoup entendu parler d'enclavement. Vous, qu'en pensez-vous ?

1980

Mme MYRIAM GRONDIN :

Bien, il y a beaucoup d'enclavement. Là, aujourd'hui on n'en a pas parlé. Il y a certains organismes au sein de Lachine qui vont venir probablement présenter la revitalisation urbaine intégrée à Saint-Pierre. Donc, il y a tout le lien avec Saint-Pierre où là on parle vraiment... je pense que le projet d'écoquartier peut être l'occasion de désenclaver, si on veut, Saint-Pierre, de l'intégrer vraiment au reste du territoire.

1985

1990 Après, bien c'est sûr que le PPU en tant que tel, bon, il y a un territoire qui est délimité, mais est-ce que... puis bon, pour les questions de réglementation, il faut s'en tenir à ce territoire-là. Mais est-ce qu'on peut prévoir, justement des fois lorsqu'il y a certaines innovations, est-ce qu'on peut les appliquer à l'extérieur du territoire du PPU ?

1995 Donc, est-ce qu'on peut le partager aussi avec les territoires environnants ? Donc, à ce niveau-là, ça serait peut-être intéressant, oui.

LA PRÉSIDENTE :

2000 Merci beaucoup d'être venue nous rencontrer ce soir, Madame Grondin. Bonne soirée.

Mme MYRIAM GRONDIN :

Merci.

2005

M. FRANCIS LAPIERRE, citoyen

LA PRÉSIDENTE :

2010

Et Monsieur Francis Lapierre. Alors, Monsieur Lapierre, bienvenue. Vous avez dix minutes, bien sûr. Avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe ?

M. FRANCIS LAPIERRE :

2015

Oui, peut-être deux minutes avant, parce que je ne sais pas combien de temps...

2020 **LA PRÉSIDENTE :**

Deux minutes avant, je m'engage, un petit signe.

2025 **M. FRANCIS LAPIERRE :**

O.K. Je vais d'abord décrire mon projet. Il s'agit d'un écovillage vertical et résilient. Donc, ce qui est important là-dedans, c'est le côté résilient. O.K., c'est le concept central.

2030 Donc, l'idée là-dedans c'est qu'on traverse souvent des catastrophes comme le verglas ou les inondations ou la pandémie, ou différentes choses de ce type-là. Et puis concernant le côté résilient, il existe des maisons résilientes en province, O.K., puis ces maisons-là permettent d'avoir la chaleur, la climatisation, l'eau et aussi l'énergie, l'électricité ainsi que même la nourriture.

2035 Mais il n'existe rien, jusqu'à maintenant, puis pour des gens au niveau, pour un groupe au niveau collectif. Et puis, j'ai pensé que... puis il n'y avait rien non plus pour les grandes villes. Donc, j'ai pensé qu'il faudrait le créer. Donc, je pars de cette prémisse-là.

Et puis, je suis un peu nerveux. Bon, je vais essayer de faire de mon mieux.

2040 **LA PRÉSIDENTE :**

Ne vous en faites pas.

2045 **M. FRANCIS LAPIERRE :**

O.K. Donc, c'est ça. Donc, à partir de là, j'essaie de créer ce qu'il faut pour atteindre cette résilience-là. Donc, à ce moment-là, je vais prendre donc la géothermie, les panneaux solaires, les éoliennes de toit pour faire en sorte que quoi qu'il arrive, une panne de courant – puis je vais faire aussi, je vais recueillir l'eau de pluie.

2050 Donc, quoi qu'il arrive, que les habitants n'aient jamais à se préoccuper de la chaleur, de la climatisation, de l'eau ou de l'énergie, ou même d'une partie de leur alimentation.

 Donc, à ce moment-là, grâce à ce système-là, on atteint une plus grande sécurité. Et puis évidemment, je désirerais avoir des logements sociaux. Je voudrais en avoir de 60 % à 100 %, 2055 mais bon, est-ce que je vais réussir ? Il y a une question de financement et puis...

 Donc, ce sont mes objectifs. Pour l'atteindre, j'ai pensé à une forme architecturale particulière avec une tour hexagonale centrale puis six pétales ou ailes qui contiendraient les 2060 commerces au premier et au second étage.

 Et puis ensuite de l'habitation. Puis finalement, des serres, quatre serres et puis aussi, au cinquième étage, un étage technique, qui sont orientés – j'ai une petite maquette ici pour donner une idée visuelle.

 Donc, au niveau visuel, donc ça ressemble à une fleur à six pétales. En rouge ici, vous avez les serres, O.K. Et puis ici et là, vous avez l'étage technique. Donc, l'idée c'est d'avoir le soleil qui est de ce côté-là qui vient alimenter les serres, les panneaux solaires pour fournir l'énergie puis pour faire pousser la nourriture.

 Puis il y aurait recueillement de l'eau de pluie entre les ailes ici en souterrain afin que ça ne gèle pas l'hiver et puis il y aurait la géothermie qui permettrait d'avoir la climatisation l'été et puis le chauffage durant l'hiver.

 Je ne l'ai pas mentionné, mais au niveau de la géothermie, c'est assez efficace puisqu'on 2075 peut avoir de 3 à 3.5 unités de chaleur par unité d'énergie électrique. Et puis, pour la climatisation en été, c'est un facteur 6. Donc, ça va être plus efficace en été. La difficulté, ça va être en hiver quand le soleil va être bas et donc de réussir à atteindre à la résilience à ce moment-là.

2080

Je prévois être branché à Hydro-Québec et branché aussi au réseau d'eau et d'égout de la ville. Cependant, mon objectif c'est, en cas de problème, de pouvoir être autonome au moins le temps que la crise se passe et puis à ce moment-là, tout le monde serait en sécurité.

2085

Au niveau de la forme juridique, j'aimerais que ça soit une fiducie d'utilité sociale ou fiducie foncière communautaire afin de – moi au niveau de, le côté juridique, je ne comprends pas bien – mais l'idée c'est de retirer du marché le terrain pour faire en sorte qu'il n'y ait pas de spéculation qui fasse en sorte d'augmenter les loyers d'une façon qui ne soit pas, comment dire, abordable, pour les gens qui vont se loger là.

2090

Au niveau des serres, il y aurait une deuxième façon de fournir la nourriture qui serait par des formes d'agriculture contrôlée en vase clos avec des DEL électroluminescentes, d'iode électroluminescent, selon certaines longueurs d'onde, puis ça, ça se fait en milieu fermé et contrôlé. Par contre, ça prendrait plus d'énergie. Alors, je ne sais pas si j'aurais toute l'énergie qui me serait nécessaire pour produire en milieu clos. Puis ça contrôle aussi l'humidité et tout le reste, là. Il y a certains...

2095

LA PRÉSIDENTE :

Il vous reste une minute, Monsieur Lapierre.

2100

M. FRANCIS LAPIERRE :

Oh, une minute, oh. Je vais faire de mon mieux.

2105

LA PRÉSIDENTE :

Allez vers ce qui vous apparaît le plus important.

M. FRANCIS LAPIERRE :

2110

Oui, O.K. Bon, je vais aller aux questions que j'ai par rapport au projet du programme particulier d'urbanisme de Lachine-Est. Donc, moi pour mon système, j'aurais besoin d'un accès garanti au soleil, pour me permettre d'avoir mes panneaux solaires toujours en fonction.

2115

Donc, à ce moment-là, bien j'ai vu que je pourrais utiliser les terrains du secteur 09-T8 puis il y aurait quatre terrains possibles, mais chaque terrain semble avoir des inconvénients.

2120

Par exemple, dans le premier des terrains que j'ai regardé, il serait juste à côté d'une zone avec des édifices à 15 étages possiblement. Donc, ça risquerait de faire un ombrage. La même chose pour le troisième terrain, là, qui aurait des 8 ou même 10 étages permis.

2125

Ensuite, au niveau du second terrain qui est sur la Dominion Bridge Ouest, à ce moment-là, il y a des bâtiments patrimoniaux autour, donc je ne sais pas jusqu'à quel point ça pourrait s'accorder.

2130

Même chose pour le quatrième terrain qui est dans le secteur Allis-Chalmers. Et puis, donc ma question c'est : en pratique, est-ce que mon projet pourrait s'implanter à Lachine-Est étant donné les conditions ?

2135

Puis il y a une question de taux d'implantation maximale de 60 %, je ne suis pas architecte, alors les questions techniques sont un peu difficiles pour moi. J'ai réussi à comprendre ce qu'était le COS, le coefficient d'occupation au sol, mais j'ai quelques difficultés.

Aussi, dans la documentation, vous dites qu'il y aurait seulement le rez-de-chaussée qui serait utilisable pour les commerces et pour les bureaux, donc pour le commercial. Donc, moi j'avais pensé à deux étages, là, donc je ne sais pas si c'est quelque chose qui est modifiable.

Ensuite, qu'est-ce qu'il y avait d'autre... ah oui, il y a la complémentarité...

LA PRÉSIDENTE :

2140

Dernière phrase, Monsieur Lapierre.

M. FRANCIS LAPIERRE :

2145

Oh, la complémentarité avec les commerces locaux et puis aussi au niveau de la forme particulière de mon projet, parce que généralement en architecture, on aime l'orthogonal, c'est-à-dire les angles droits. Alors, moi ce n'est pas ça, c'est une forme arrondie. Donc, mais il y a certains exemples à Montréal de formes de ce style-là.

2150

LA PRÉSIDENTE :

Alors, nous avons, merci, Monsieur Lapierre. Nous avons – de toute manière, j'aurais dû vous le dire avant – nous avons lu votre document, bien sûr.

2155

Votre projet, vous vous posez des questions sur, bon les terrains seraient-ils adaptables ou votre projet serait-il, est-ce que ce serait seyant pour ces terrains-là, mais est-ce que vous pourriez réaliser votre projet ailleurs que sur le site de l'écoquartier ?

M. FRANCIS LAPIERRE :

2160

Oui, effectivement. Moi, mon projet, je n'ai pas, je suis seulement au départ, pour l'instant c'est seulement un concept, mais c'est ça. Donc, moi je me cherche un terrain qui soit idéalement un terrain public de la Ville de Montréal, que je pourrais avoir des subventions pour pouvoir installer et puis...

2165

Donc, puis là je dois me former une équipe autour de moi, de gens intéressés. Ensuite, bon trouver un architecte, trouver le financement, bon, tout ça.

LA PRÉSIDENTE :

2170

Donc, ça pourrait être à n'importe quel, ça pourrait être dans l'écoquartier, mais ça pourrait être ailleurs, à partir du moment où vous avez beaucoup d'ensoleillement ?

M. FRANCIS LAPIERRE :

2175

Oui, c'est ça. Que je puisse avoir un ensoleillement garanti, qu'il n'y ait pas d'ombrage par des...

LA PRÉSIDENTE :

2180

Et avez-vous réfléchi, au-delà d'une fiducie, avez-vous réfléchi au financement ? Avez-vous une idée de combien ça pourrait coûter ?

M. FRANCIS LAPIERRE :

2185

Non. Je ne suis pas spécialiste en financement d'ouvrage, donc je n'ai pas cette capacité-là de faire un montage financier, de trouver là combien ça pourrait coûter, là, mais ça permettrait d'avoir 100 à 200 personnes, donc peut-être une centaine de logements.

2190

À ce moment-là, il faut évaluer ça plus les serres, plus la géothermie, les panneaux solaires, tout ça, combien ça peut coûter. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

2195

O.K. Luba ?

LA COMMISSAIRE :

2200

Je me demandais, vous avez fait beaucoup de recherches, est-ce que vous avez vu, est-ce qu'il y a ce genre de projet ailleurs, surtout dans des villes existantes ?

M. FRANCIS LAPIERRE :

2205

Non. Bien à ma connaissance, ça n'existe pas, pas encore.

LA COMMISSAIRE :

2210

Pas encore. O.K., merci.

LE COMMISSAIRE :

2215

Dans votre concept, j'aimerais savoir un peu c'est quoi la forme d'organisation ou de propriété, là ? C'est une coopérative, c'est des logements, c'est des loyers, c'est une forme de copropriété, comment vous envisagez le fonctionnement ?

M. FRANCIS LAPIERRE :

2220

Moi, je pensais faire un OBNL d'habitation et de production d'énergie douce, O.K., puis probablement sous-traiter la partie production alimentaire à une autre entité parce qu'un moment donné, il ne faut pas se disperser trop. Déjà, on en aurait beaucoup juste pour construction du bâtiment plus la gestion des logements et puis la production d'énergie, ce serait déjà beaucoup.

2225

Donc, c'est ça que j'avais pensé pour la forme. Voilà.

LE COMMISSAIRE :

2230

D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

2235

C'est bon ?

LE COMMISSAIRE :

2240

Ça va.

LA PRÉSIDENTE :

2245

Alors, merci beaucoup, Monsieur Lapierre, d'être venu discuter avec nous et nous présenter votre projet.

M. FRANCIS LAPIERRE :

2250

C'est moi qui vous remercie.

M. DANIEL CHARTIER

Collectif en environnement Mercier-Est

LA PRÉSIDENTE :

2255

Et maintenant, il s'agit de monsieur Chartier. Je me répète, Monsieur Chartier, bienvenue, d'abord. Et dix minutes. Et avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe lorsqu'il vous reste une ou deux minutes ?

M. DANIEL CHARTIER :

2260

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2265

Avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe lorsqu'il reste une ou deux minutes ou non ?

M. DANIEL CHARTIER :

2270

O.K., est-ce que... parfait. Je commence. Je peux commencer ?

LA PRÉSIDENTE :

2275

Vous commencez, on vous écoute.

M. DANIEL CHARTIER :

2280

Bonjour. Lachine-Est est située dans un, est un lieu stratégique en termes de développement du transport collectif à l'échelle de l'Île de Montréal et même de la région de Montréal, à savoir que c'est le choix entre le REM et le tramway. C'est vraiment un enjeu majeur en ce moment et je vais faire une démonstration à ce sujet-là.

2285

O.K. Le REM est un projet nuisible et contesté, autant au niveau du transport collectif, de la qualité de vie, la culture du secret et de la gouvernance. D'ailleurs, il y avait un article dans Le Devoir, qui soulignait que les ministères, sauf les relations avec les autochtones puis les mines, étaient dérangés par le projet.

Alors que le tramway a des avantages nombreux, convivialité pour les usagers, intégration durable, requalification urbaine et un exceptionnel rapport qualité/prix.

2290

Le REM, c'est un projet qui ne répond pas aux besoins véritables de l'est et ailleurs c'est pareil. La science de la planification des transports a vraiment été bafouée dans tout ce processus-là par rapport au REM de l'Est.

2295

Le REM impose, CDPQ Infra, par rapport à l'ARTM, a une duplication des mandats et dans l'ouest, ça a eu des effets très pernicieux, c'est-à-dire qu'ils se sont accaparé du tunnel du Mont-Royal et tout ça.

2300

Mais il y a des clauses de gouvernance absolument insensées, un bail de 99 ans renouvelable au gré du propriétaire du REM. Droit de vendre au privé ou à des pays étrangers après cinq ans. Clause de non-concurrence. Donc, le transport collectif est basal du REM.

2305

Des paiements absolument exorbitants par usager, kilomètre/usager. On favorise le modèle d'affaire au lieu du public.

2310

Tout ça fait en sorte que le REM de l'Ouest va coûter 400 millions par année, au bas mot, et ça devrait être plutôt de l'ordre du demi-milliard par année. Le REM de l'Est, on en parle pas, mais même le REM de l'Ouest ça va avoir des impacts majeurs sur les finances au niveau du transport collectif à Lachine et ailleurs.

2315

Ça impose des impacts sur le financement de la ville et autre, des impacts monstrueux sur les quartiers traversés. Il y avait toujours la possibilité qu'il passe dans Lachine, le REM. Initialement, il était supposé passer ici, vous l'avez échappé belle, il n'est pas passé. Mais il risque de passer dans notre quartier, dans Mercier-Est.

La CDPQ refusait de regarder parce que c'était 50 % plus cher puis en plus, il y avait une culture toxique du secret, c'est-à-dire que c'est des murailles d'ententes de confidentialité, ce qui

fait que c'est agréable pour eux, les fuites sont à peu près impossibles, parce que les gens vont se faire poursuivre puis il faut qu'ils restent muets pour l'éternité.

2320

Donc, il y a eu des simulacres de consultation publique, même Laval ne savait pas que le tunnel du Mont-Royal était pour fermer la veille de la chose.

2325

Le BAPE du REM de l'Ouest a souligné le fait que les impacts financiers, écologiques, fréquentation, tout ça, n'étaient pas disponibles.

2330

Le REM de l'Ouest, c'est les promesses. La réalité, c'est complètement autre chose. On a berné les gens. On a omis les caténaires sur les perspectives, le tunnel du Mont-Royal qui devait être fonctionnel, ne l'est pas.

2335

Créer un souterrain au centre-ville, c'était supposé être impossible. Finalement, c'est juste couteux. Ça fait que le REM, quand ça a été lancé, ça semblait un projet absolument invincible et l'objectif du REM c'est de dire que s'étendre à la région métropolitaine, mais après un certain temps, heureusement, les experts indépendants en urbanisme et en transport collectif se sont élevés contre le REM pour dire que ça n'avait aucun bon sens.

2340

D'ailleurs, les experts indépendants, il n'y en a presque aucun qui prend position pour le REM. C'est des gens qui peuvent voir des intérêts en général, qui peuvent voir des intérêts financiers importants avec le projet.

2345

Mais sinon, les gens qui ont le bien public, tant au niveau de planification des transports collectifs que des finances, que de l'urbanisme, sont contre.

L'opposition citoyenne était d'abord discrète et ça a été très, très difficile pour nous de mobiliser les gens, mais plus le temps passait, plus cet étendu articulé est...

Donc, à quelque part, les vices du REM, il y a une série de documents, mais particulièrement l'Action Nationale, REM de l'Est, Les mirages, écrit par monsieur Gérard Beaudet, professeur d'urbanisme.

2350

Madame Junca-Adenot, ancienne présidente de l'Agence métropolitaine de transport. Monsieur François Pépin, l'ancien président de Transport 2000 qui est devenu Trajectoire Québec, qui s'occupe de, défend les usagers.

2355

Et monsieur Beaulé qui s'occupe d'argent, des finances publiques et de gouvernance. Et des gens comme Louise Roy, l'ancienne présidente de la STM et Dinu Bumbaru, ont signé des textes, tout comme moi, pour démontrer que ça n'a pas de bon sens.

2360

Mais il y a des alternatives. Aux dernières élections, la CAQ promettait un tramway. Le PQ, avec le grand débloccage, en faisait autant. Québec Solidaire favorisait un trambus. La Ville de Montréal planchait sur un projet de tramway. Tout ça a été abandonné au profit du REM de l'Est.

2365

Là-dessus, ça c'est notre dépliant qu'on a distribué. Mais le tramway est vraiment une alternative et la notion de créer un tramway Dorval-Lachine-Centre-ville, ça serait comme l'amorce d'un système qui pourrait s'étendre à la grandeur de la ville. Donc, c'est comme la tête de pont pour combattre le monstre qu'est le REM.

2370

Un tramway, c'est convivial pour les usagers, ça permet une intégration harmonieuse à l'environnement, contrairement au REM qui demande d'avoir des pylônes et les stations sont situées au quatrième, cinquième étage.

2375

Donc, le temps pour se rendre à la station de REM, monter en haut, redescendre, tout ça, ça contribue au temps et à l'inconfort que présente le REM, alors que le tramway c'est à côté de chez vous, ça va très vite. On le prend.

Et l'avantage du tramway, c'est qu'il peut s'agrandir ou on peut avoir du deux wagons, du quatre wagons, du six wagons, alors que le REM, c'est du deux wagons puis ils risquent d'être pleins.

2380 Ça fait que c'est un outil de revitalisation urbaine, énormément de villes européennes ont transformé des lieux qui étaient dédiés à l'automobile puis c'est devenu des places publiques extraordinaires, centrées sur le tramway.

2385 C'est un rapport qualité/prix exceptionnel. C'est-à-dire que pour le même prix que le REM, on pourrait avoir 5 à 10 fois plus de kilomètres de rails de surface. C'est-à-dire que là on peut créer un véritable système.

2390 C'est pour ça que c'est si important qu'à Lachine le projet s'amorce. C'est l'amorce d'un réseau pouvant relier l'est et l'ouest, venir jusque chez nous dans Mercier-Est, mais aussi qui pourrait avoir des ramifications dans la ville.

Donc, ce qu'il faut, c'est qu'entre le REM et le tramway, le choix est comme évident et si on travaillait avec la population plutôt que de lui imposer coûte que coûte la vision de CDPQ Infra.

2395 Ça c'est nous, là, le Collectif en environnement. C'est un regroupement de citoyens et de citoyennes qui œuvre depuis plus de 25 ans à faire la promotion de valeurs environnementales et d'amélioration de la qualité de vie. Environnement, aménagement urbain, transport collectif, pistes cyclables, verdissement, parcs, nuisances et cohabitation industrielle, résidentielle.

2400 Nous, on est très intéressés à la requalification des immenses friches industrielles abandonnées, un peu comme chez vous, mais c'est ça. Nous, on essaie de faire la synthèse de tous les enjeux environnementaux et les enjeux relatifs au REM et au tramway sont centraux dans ce qui nous intéresse.

2405

LA PRÉSIDENTE :

Alors, merci, Monsieur Chartier. Nous avons été un peu étonnés lorsque nous avons vu votre document, parce que le REM de l'Est, il est, c'est terminé, c'est caduque, c'est obsolète.

2410

M. DANIEL CHARTIER :

Bien, il y a juste la partie centre-ville qui tombe. À l'est de Dixon, le monstre est toujours sur ses pattes et nous menace. On a eu des échanges aujourd'hui même qui nous confirment que le monstre est bel et bien vivant et toujours aussi jurassique. C'est un T-Rex qui nous menace.

2415

Donc, à quelque part, si un enjeu comme le tramway ici qui était prévu un peu comme l'extension de la ligne rose, se mettait en branle, ça permettrait d'avoir une alternative à l'échelle de la ville.

2420

Parce que là, en ce moment, les gens sont obnubilés par le REM, le REM, le REM. On a l'impression que ça va vite, mais les analyses dans les médias ont été malheureusement extrêmement superficielles, s'en tenant en général – c'est de valeur, je suis architecte-paysagiste, je devrais être content que les aspects visuels soient valorisés par-dessus tout – mais les enjeux de transport collectif, les enjeux de gouvernance, les enjeux de finance étaient oubliés et c'était une moquerie ou un semblant de consultation publique.

2425

C'était une telle infamie les pseudos consultations publiques qu'ils ont faites, que c'était... d'ailleurs c'est là-dessus moi le texte que j'ai écrit là-dedans, sur le fait que c'était une moquerie de consultation publique.

2430

LA PRÉSIDENTE :

Donc, pour vous, Monsieur Chartier, quand on parle de mode de transport structurant, le tramway, pour vous, répond à cette définition-là ?

2435

M. DANIEL CHARTIER :

2440 Bien ça permet de créer un transport collectif de qualité dans un environnement verdoyant. C'est possible de créer des environnements verdoyants, surtout comme ici il peut être dans des emprises propres et même chez nous aussi, il pourrait y avoir une dizaine ou une quinzaine, près de, je pense une vingtaine de kilomètres où le REM, un tramway peut-être même 20 quelques, pourrait circuler en site propre.

2445 Donc, ça pourrait circuler dans des bandes gazonnées, tout ça, à peine freiné par le trafic. Donc, il y aurait extraordinairement de qualité en termes de desserte, de fréquence, de vitesse, de convivialité avec le voisinage et permettre de reconnecter les quartiers.

2450 Alors que le contraire, le REM, c'est le contraire, c'est quelque chose qui est de la manière des années 50, c'est-à-dire qu'on vient piétiner les collectivités, on les écrase par des nouvelles structures monstrueuses pour, bien dans le temps, ils démolissaient des milliers de maisons.

2455 Mais là, on crée quand même une espèce d'autoroute ferroviaire au-dessus de nos têtes, là, ça n'a pas de sens.

LA PRÉSIDENTE :

Question Arlindo ?

2460 **LE COMMISSAIRE :**

2465 Oui. J'aurais peut-être des questions dans le sens que vous avez étudié toute cette question du tramway. Est-ce que par rapport à notre projet, là, je ne sais pas, peut-être que vous n'avez pas la réponse. Mais vous pensez que c'est vraiment essentiel pour le succès de notre projet ici à Lachine, d'avoir un tramway ?

M. DANIEL CHARTIER :

2470 Bien, c'est que s'il y a un système structurant qui part de Dorval, qui se rend au centre-ville et là Lachine-Est se ramasse à l'intérieur de ce système-là qui devient très attractif, il faut voir comment les villes européennes se sont requalifiées complètement avec des systèmes de tramway, là. C'est par dizaine, quasiment par centaine les villes moyennes, si on dépasse l'Europe, dans le monde, qui se requalifient avec des systèmes de tramway pour...

2475 T'sais, ceux qui se promènent avec des systèmes comme les REM, c'est plutôt du genre les dictatures, là. Ça eux-autres ils aiment ça ces choses-là. Mais en général, les pays qui sont respectueux de la population, ils adoptent le tramway puis ça permet de revitaliser, là.

2480 Il y a eu des processus, des quartiers qui étaient complètement déglingués qui sont devenus très à la mode dans beaucoup, beaucoup de villes. C'est par dizaine les villes où ça s'est passé, là.

LA PRÉSIDENTE :

2485 Luba ? C'est beau.

LA COMMISSAIRE :

Merci.

2490 **LE COMMISSAIRE :**

2495 En tout cas, vous faites un plaidoyer quand même assez convaincant entre le REM et le tramway, là.

M. DANIEL CHARTIER :

Entre le monstre et le gentil ami, on choisi le gentil.

2500 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui. Vous l'avez qualifié de monstre tout à l'heure, effectivement. Le monstre du REM. D'autres questions ? C'est bon.

2505 **LE COMMISSAIRE :**

Ça va.

2510 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, merci beaucoup, Monsieur Chartier d'être venu nous rencontrer et de partager votre passion pour un tramway.

2515 Alors, ceci met fin à notre première soirée d'audience. Est-ce que la ville désire se prévaloir de son droit de rectification ? Non, O.K.

Alors, merci à ceux et celles qui sont intervenus ce soir, aux personnes qui ont soutenu les travaux de la commission, ainsi qu'au personnel de l'Office.

2520 Nous nous retrouverons demain pour une seconde séance, toujours ici à la salle du conseil à 16 heures.

Alors, merci beaucoup, bonne soirée.

2525 **AJOURNEMENT**

2530

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.

2535

Cindy Lavertu

Cindy Lavertu, s.o.

2540