

Madame la Présidente,

Madame et Monsieur les commissaires,

Je vous présente mon opinion à l'égard de la proposition et de la mise en œuvre du projet d'un Éco-quartier dans Lachine-Est **à titre de citoyenne de Lachine depuis 2013, tout simplement.**

Je n'ai aucune implication financière ni ne retire aucun bénéfice quelconque dans le projet Lachine-Est **autre mon point de vue de l'impact du projet sur la qualité de vie des lachinois-es actuels.les et futurs.es**

Je n'ai aucune expertise en urbanisme, génie civil, construction, ni gestion immobilière ou autres requises pour la mise en ordre d'un projet immobilier de 7 400 logements sur

Les observations, commentaires, opinions que je vous présente aujourd'hui, **reposent sur 35 ans de carrière en gestion, en direction d'association médicale canadienne (OSBL) et d'entreprises privées.** J'ai un B.A.A en marketing et un M. Sc. ès gestion en management des H.E.C. de Montréal.

Je n'ai participé à aucune étape de consultation dans ce projet. À ma défense, comme une grande majorité des citoyens, je ne suivais pas l'actualité municipale assidûment, à part celle publiée dans le journal local !

Mon intérêt pour les dossiers municipaux s'est réveillé le 8 juillet 2020, en regardant le téléjournal de Radio-Canada, quand j'ai été abasourdie par les propos et le ton de la mairesse de Lachine, qui annonçait la fermeture du Port de Plaisance de Lachine abruptement, en évoquant des justifications invraisemblables. **Encore aujourd'hui, je demeure stupéfaite par l'absence de démocratie, de fondement, de transparence et de planification dans la gestion de ce dossier.**

En remplacement de la plus grande marina du Québec, et francophone en Amérique, on a promis aux lachinois.es un parc écologique structurant, touristique et de destination pour le Grand Montréal pour l'été 2025 avec 25 M\$ d'investissement! Or, pour le moment, on ne peut même pas obtenir une mise à jour pour savoir où Montréal est rendu avec ce très vaste investissement. Tout ce qu'on peut observer en 2022, avec grande désolation, c'est la très grande dégradation des rives qui longent Lachine, érodant le circuit piétonnier du Canal Lachine à plusieurs endroits, faute de restauration depuis 2013. Ça me permet de faire un lien avec la réelle volonté politique de rendre attirant et disponible l'utilisation du vélo et de la marche dans une perspective de favoriser des déplacements plus verts.

Je ne me souviens pas d'avoir vu dans la documentation sur Lachine-Est d'avoir vu quelques mentions au sujet de l'aménagement **d'un attrait touristique nautique qui augmentera également la circulation au Sud-Ouest du projet Lachine-Est pour inviter les Montréalais et les touristes à profiter d'un bassin de baignade, faire des sports nautiques, etc.. Beaucoup de**

visiteurs dans l'espace exigu de l'ancienne jetée de la marina qui emprunteront les voies que les 15 000 futurs résidents de Lachine-Est.

Il faudrait s'assurer qu'il y a un arrimage avec tous les développements dans la zone urbaine. En ce moment, les projets semblent être gérés en silo. Il n'y a pas de vue d'ensemble < mon sens.

Pourquoi donc le projet de Lachine-Est m'a interpellé?

J'ai souvent entendu le nom Lachine-Est se glisser dans des communications sans en porter une attention particulière. Puis à la mi-mars, quand **j'ai pris connaissance du projet** plus en détail avec votre brochure envoyée aux ménages de Lachine et je suis devenue dubitative. **J'ai été happée par le nombre de 7 400 logements et à la toute fin, par "les hauteurs pouvant aller jusqu'à 15 étages seront permises"**.

Du coup, je me souvenais que les lachinois.es avaient voté par référendum en 2019 pour refuser un projet immobilier sur le boul. St-Joseph qui dépasserait 3 ou 4 étages !

Puis avec ces 15 étages dans Lachine-Est, j'ai spontanément fait le rapprochement avec le projet de Griffentown et ses nombreuses tours qui selon moi sont une fracture dans le quartier de Pointe-St-Charles, en plus de ne pas avoir ajouté de logements sociaux ni abordables, dans cette partie de Montréal.

C'est donc avec un regard "naïf", d'une néophyte dans le dossier de Lachine-Est et en matières urbaines que je vous présente mes quelques inquiétudes à plusieurs égards, à partir de l'information dans le PPU version septembre 2021, le sommaire décisionnel et la présentation du 28 mars dernier.

J'ai façonné ma présentation à partir de la structure du PPU pour les regrouper par les orientations d'aménagement. P.32

1- Préserver l'esprit du lieu

1.1 D'abord, l'objectif de mettre à l'avant le patrimoine bâti est très noble en soi. Sauf, que j'ai retenu que le fardeau de la gestion patrimoniale est transféré aux propriétaires actuels des biens et des lieux.

- A-t'on prévu un mécanisme de médiation quelconque advenant une non-coopération des propriétaires des lieux?
- Nulle part j'ai lu le mot "**expropriation**". Il est surtout question des gros bâtiments comme la Dominion Bridge, la Jenkins, etc. En faisant la tournée de la zone visée par le projet Lachine-Est, on y compte aussi plusieurs petites entreprises de type industriel ou de services bien implantés dans ce milieu. Il arrivera quoi avec ces petites entreprises ?

- Même chose avec le secteur résidentiel plus concentré au Nord-Est du projet. **Que se passera-t'il avec ces résidents ?** On parle de plus d'une centaine de résidents dont des bâtiments qui ont été rénovés dans les dernières années. Il n'est pas question de "nid à feux" dans la majorité des cas.

Comment arrimer tous ces nouveaux logements avec le concept de l'écoquartier s'il n'y a pas d'expropriation?

1.2 Étonnamment, il n'y a pas de recensement de tous les bâtis ou structures patrimoniales alors qu'on prétend que c'est au cœur du projet.

- Partout dans le document on insiste sur la visibilité du patrimoine et sa mise en valeur de l'extérieur, or, lors de la présentation du 28 mars, c'est un projet de murs d'habitations en hauteur de max. 15 étages qui encadrent le projet, le long du Canal et la rue Victoria.
- Et plus naïvement, je me suis questionnée sur la faisabilité de la construction en hauteur du projet résidentiel, avec des grues gigantesques, avec autant de bâtis patrimoniaux à mettre en valeur.

2. Offrir un environnement attrayant, vert, sain et résilient

- On parle d'un écoquartier, en même temps, ce qui m'a le plus étonné, c'est qu'on semble concentrer le volet environnement uniquement sur la gestion des eaux de pluie. Je n'ai pas vu de thèmes comme l'intégration de l'énergie solaire ou éolienne, ni du recyclage des eaux de pluie dans des serres communautaires ou des aménagements verts. Je n'ai pas vu d'insistance sur la nécessité des toits verts, ni de l'agriculture urbaine. On effleure à peine la géothermie.
- J'ai lu des approches vertes comme l'installation de poubelles avec recyclage et l'utilisation de matériaux "verts". Mais en 2022, bâtir vert, surtout dans un écoquartier, je m'attendais à beaucoup de profondeur et d'initiatives vertes, tel que mentionné en considérant aussi la gestion de la consommation de l'eau. Voire la récupération des eaux de douches pour la chasse d'eau, la pose de compteur d'eau, etc.
- À la page 4, **on souhaite intégrer les bénéfices de la géothermie** dans l'écoquartier. À moins que je me trompe, la géothermie me semble contradictoire avec des bâtis de 6 à 15 étages. De plus, il faudra beaucoup d'études sur la gestion de la lumière du soleil que les 3 tableaux du PPU. Il faudrait surtout s'attarder à l'automne et l'hiver.

- Tel que proposé dans la présentation et le PPU, la seule visibilité de l'écoquartier via la 20, le Canal de Lachine, le Lac St-Louis, sera de grandes tours qui cacheront l'intérieur de l'écoquartier et surtout la visibilité du patrimoine bâti.
- Enfin, comment la Ville de Lachine et de Montréal feront-elles pour que les différents lopins de terrains, différents architectes, promoteurs, etc. s'harmonisent ? c'est à mon sens une tâche qui m'apparaît peu réalisable, sinon à grand frais.

3- Faire de l'écoquartier un quartier complet et inclusif

Ma plus grande inquiétude se trouve à ce chapitre :

3.1 Le Centre sportif dans le pôle civique

- À ce chapitre, je ne comprends pas le choix de l'installation d'un centre sportif dans Lachine-Est. Cette infrastructure est promise aux lachinois.es depuis plus d'une décennie. C'est un manque important pour une population actuelle de quelque 45 000 résidents. Actuellement, 45 000 résidents sont forcés d'utiliser et de payer un surplus pour les centres sportifs de Dorval, Pointe-Claire, LaSalle etc.
- En quoi, la construction dans une zone "inclusive" de 7 400 logements le Centre sportif va-t-elle desservir adéquatement les 45,000 résidents actuels ? La fréquentation des Centres sportifs en bus n'est certainement pas dans les habitudes des Québécois, en ce moment.
- **Les visées politiques restrictives en matière de stationnement** à l'intérieur de l'écoquartier, pour au minimum 15 000 nouveaux résidents, me portent à penser que **le stationnement du centre sportif** dans ce pôle civique servira davantage aux résidents et à leurs visiteurs de l'écoquartier, s'il n'y a pas d'études plus sérieusement sur cet aspect du projet.
- Par ailleurs, dans la très grande majorité des condos à plus de 5 étages, une aire d'exercice (GYM) est bien souvent déjà disponible pour les résidents.
- Du fait de la localisation préemptée, **obliger 45 000 résidents à se déplacer dans une zone de Lachine qui sera bien occupée vu les voies simples et l'augmentation de la densité de la population ne m'apparaît pas optimal et surtout très peu "écologique" en allongeant le parcours pour la majorité des utilisateurs.**
- Si on cherche un emplacement optimal pour l'ensemble de la population de Lachine, **il me semble qu'un centre sportif central, à 2 ou 3 étages m'apparaît beaucoup plus**

écologique et serviable autour de l'axe 32^e avenue et Victoria, St-Antoine. D'ailleurs, un centre sportif avec toit vert dans le stationnement du Centre d'achats de Lachine (Maxi) pourrait éliminer un îlot de chaleur significatif à Lachine.

L'entrée "naturelle" pour Lachine se fait déjà par la 32^e avenue et les voies d'accès sont doubles sur la 32^e et Victoria. Dans le même quadrilatère, on y trouve déjà plusieurs services communautaires comme la bibliothèque Bellow, une aréna, 3 chaînes alimentaires, un parc à chiens, la S.A.Q., plusieurs services commerciaux et gouvernementaux (postes, bureau d'emploi, etc.).

Le canal Lachine se trouverait à quelque 100 pieds plus au sud, et on y trouve une concentration très importante de résidences de personnes retraitées, privées ou publiques.

3.2 Les services communautaires

- Je salue **la prévoyance d'un ajout d'une école primaire.** On semble avoir appris de l'expérience de Griffentown ! Néanmoins...
 - **Avec 7 400 logements, est-ce qu'une seule école primaire est suffisante ?**
 - **L'ajout d'une école secondaire publique dans Lachine Est ne devrait-il pas être à considérer aussi ?** C'est quand même l'ajout d'1/3 de la population actuelle qui est prévu.
- Si l'approche par îlots tel que proposé à la page 67 du PPU et très bien justifiée par MACH le 10 mai, **il faut également de l'espace pour les services de garderies pour chaque îlot ou au prorata du nombre de ménages avec enfants ou jeunes couples.**
- Si on privilégie un écoquartier complet, **une grande zone de parc sportif extérieur avec terrain de soccer, football, et baseball et une piscine extérieure ne devait-elle pas être considérée dans le projet ?**

4- Assurer la présence significative de lieux d'emploi

Ce volet du projet, ne dispose pas encore d'études économiques pour documenter de futurs lieux d'emplois.

Avant de poursuivre le projet, il serait sage d'attendre ces études car, s'il est un secteur qui a été très touché par les 2 dernières années de Covid-19, c'est bien l'organisation du monde du travail.

Je dois mentionner que je me suis questionnée sur la nécessité de faire un projet de logements écologiques à cet endroit. On aurait aussi pu réserver ;de nouveaux espaces pour des complexes industriels, un centre de formation sur les métiers de l'acier, un immense site de tournage de cinéma, etc.

5- **Développer** un réseau de mobilité collective efficient et sobre en carbone

5.1 Le service de mobilité collective est extrêmement déficient actuellement.

- L'Écoquartier ne pourra compter que **sur la gare du Canal**, qui a été installée temporairement lors des travaux de l'échangeur Turcot. Qu'en est-il de son avenir ? Quel est le taux d'utilisation actuellement ? Qui décidera ultimement si la gare du Canal y est pour rester ? Je crois que la ville de Montréal n'est décideur dans ce dossier non ?
- L'horaire **des 2 trains EXO** qui desservent Lachine favorise uniquement les déplacements de 6h00 à 8h30 et 15h30 à 17h30 en semaine seulement. C'est pire les fins de semaine.
 - Il n'y a pas de stationnement incitatif autour de la gare de la 48^e avenue, ni de navette entre le sud et l'est de Lachine pour favoriser ce transport collectif.
 - Le stationnement est adéquat pour la Gare du Canal, mais.... Là aussi il n'y a pas de navette ni de parcours de bus pour inciter la population à se rendre à la Gare du Canal.
 - J'ai déjà communiqué avec le précédent EXO en 2017 en vue de préparer une demande formelle de l'ajout à l'horaire du train Montréal – Rigaud, un trajet de fin de soirée comme 23h00, 23h30, aux horaires de semaine et week-end à partir de de Lucien L'allier pour inciter les "banlieusards" à se rendre dans la métropole pour profiter des festivals, des restos, cinémas, théâtres, etc...

On m'a répondu " vous avez besoin de vous lever de bonne heure madame pour arriver à changer l'horaire du train" !! Ces services fonctionnent séparément de la STM, et les municipalités ont très peu de pouvoir à ce niveau.
- **Au niveau de l'offre d'autobus**, - ce n'est qu'à la fin 2018 ou début 2019 que Lachine a obtenu à coup de pétitions et de tapage, la disponibilité d'un service "express" jusqu'à 22h00 en semaine et l'ajout de service les fins de semaine!
 - Une très grande quantité d'étudiants du CEGEP Laurendeau à LaSalle provient de Lachine. Or, un service de navette collective reliant le centre de Lachine sur la 32e avenue et l'établissement n'est pas offert !
 - Le collège Saint-Anne, tente depuis des années d'ajouter des bus municipaux pour répondre au besoin des études qui font du parascolaire, sans succès.

Pour le développement futur de la mobilité collective... c'est très décevant.

- Malheureusement, la mairesse Valérie Plante a clairement pris position le 8 juin 2021 à l'effet que le tramway reliant Lachine au Centre-ville **''est loin d'être coulé dans le béton''**! Ceci laisse entrevoir que notre **réseau de transport en commun est loin d'être prêt pour accueillir autant de ménages qui n'auront pas besoin de l'utilisation de l'automobile dans la prochaine décennie.**
- **L'implantation d'un écoquartier axé sur la mobilité collective m'apparaît totalement incohérente, voire compromise tant que le service restera déficient comme en ce moment.** Vous posez la question aux présentateurs : **qu'est-ce qu'on écoquartier et s'ils sont en faveur....**

Or, à mon sens, je poserais cette question à la ville de Montréal et de Lachine.

Car dans sa forme actuelle, sans le développement **PARALLÈLE du service de mobilité collective, l'urbanisation de Lachine-Est entraînera des embouteillages monstres dans tout le réseau routier vers l'Est et l'Ouest et le Nord et le Sud – vers LaSalle. Et on peut certainement envisager un méchant capharnaüm !**

Pourquoi de la congestion vers le Nord... il m'apparaît probable que dans sa forme actuelle, il y a un risque véritable que Lachine-Est devienne un enclave de type "dortoir" pour un bon nombre de résidents qui auront à se déplacer sur l'autoroute 13 et la 15 dont l'industrialisation se développe rapidement ces dernières années.

Que dire de l'achalandage augmenté l'intérieur de Lachine vers la zone centrale ? Et des problèmes intérieurs et limitrophes du projet en ce qui concerne la gestion des stationnements.

5.2 Le Parc automobile

- **En 2022, le parc automobile est en croissance au Québec et dans la région métropolitaine (source Radio-Canada)**
- **Le manque de service de mobilité collective en serait la cause.** Tant qu'il ne deviendra pas une priorité métropolitaine, pour la ville de Montréal et la province de Québec, à part le prix de l'essence actuellement ! il y a très peu d'incitatif à abandonner l'automobile.
- **Ainsi, déjà très congestionnée, la circulation automobile n'est certainement pas prête à recevoir 15,000 résidents dans cette zone.** Tant sur les autoroutes 20 Est et Ouest, la 13 Nord et Sud, les artères de la 6^e avenue, le boul. St-Joseph, la rue Victoria, et les entrées et sorties de la 1^{ière}, 32^e et 55^e avenues, etc. débordent actuellement, imaginez ajouter au minimum 7 000 automobiles électriques ou non dans l'état de congestionné actuel?

- La réfection de l'échangeur de l'autoroute 13 et de l'autoroute 40, ainsi que d'autres structures vient d'être retirée du PQI 2021-2031.
- Les dépenses pour l'échangeur St-Pierre pour les 10 prochaines années **se résument à son maintien dans le PQI 2021-2031**. On est loin de sa reconfiguration donc du décongestionnement de la partie Est de Lachine.
- Les restrictions de stationnement actuelles et l'augmentation des utilisateurs laissent entrevoir une congestion importante.

En conclusion, j'ai des questions et des commentaires d'ordre général :

Au sujet de la démocratie :

- Je serais curieuse de connaître le nombre de citoyens "ordinaires" ayant participé aux consultations et ateliers depuis le début du projet car dans le cadre de cette consultation, le citoyens pour le mois absent;
- **Est-ce que les citoyens de Lachine savent vraiment et endossent la construction de condos jusqu'à un maximum de 15 étages ?**
 - Comme j'ai déjà mentionné, des citoyens se sont prononcés par référendum contre la hauteur d'un nouveau bâtiment de 4 ou 5 étages sur le boul. St-Joseph au coin de 25^e avenue en 2019.
- Est-ce que la population a suffisamment eu de l'information sur la densité et la hauteur du futur Lachine-Est. A-t-elle réalisée que **la ville est en voie d'augmenter la population de Lachine de 45,000 à plus de 60,000 \$** sur une période de 10 ans..... car c'est bien de 2030 qu'il est question ?
- j'ai apporté à votre attention plus tôt le 12 avril ma grande déception sur le peu d'informations qui a été transmises aux citoyens. Je ne sais pas si mon intuition est fondée, seulement, **les éléments suivants me tracassent à savoir pourquoi Lachine et Montréal :**

Une brochure d'informations incomplète

- Pourquoi ne pas avoir inséré une carte du secteur tel que projeté à la page 50 du PPU ou de la page 23 de la présentation du 28 mars, ou encore celle du plan d'ensemble concerté de février 2021 présenté à la page 25.

En quoi la carte du secteur insérée dans la brochure d'information distribuée dans tous les ménages, fournit-elle de l'information sur le projet projeté et les intentions véritables des autorités municipales. ? Qu'est-ce que les élus qui devraient être au service des citoyens cherchent à cacher aux citoyens de Lachine.

- Pourquoi, la Ville de Lachine a tardé à rendre les informations pour la consultation disponibles sur son site internet?
- Donc, il y a lieu de se questionner à savoir si l'exercice de la présente consultation est véritablement démocratique ?

Curieusement, aucune mention du projet domiciliaire VillaNova

Dimanche dernier, j'ai voulu en avoir le cœur net. **J'ai réalisé que je ne connaissais pas mon Lachine!** Il est question de la Jenkins sur toutes les cartes consultées. J'ai assumé qu'il s'agissait d'un espace industriel patrimonial à protéger.

Mais je me questionnais à savoir où se trouvait le projet VillaNova dans Lachine Est. J'ai même pensé qu'il était peut-être plus enclavé au nord de Victoria donc non concerné par Lachine-Est. !! Dans tous les documents que j'ai consultés il y a une absence totale de référence aux projets domiciliaires VillaNova. Même les photos initiales du secteur ne montrent pas ce projet domiciliaire qui remonte à 2018...

Mais non, ma visite des lieux m'a fait découvrir le projet Villa Nova, dont la visée était de 4 000 unités d'habitations réparties en Maison de ville dont une cinquantaine est déjà occupée et bien enclavée dans Lachine-Est ! Trois grandes tours étaient projetées été prévues dont une seule est commencée, la construction de 56 duplex. Le projet rencontre de grand problème de :

- **Finances** : environ "futurs" 150 propriétaires réclament leur dépôt pour un total estimé à 6,3 M \$, et
- **De conformité** : depuis le début des travaux, il y a eu des problèmes de conformité au niveau des infrastructures comme l'élévation des trottoirs, des entrées de garage, etc.

- **Alors, les 7400 logements ou les quelque 15 000 nouveaux résidents incluent-ils ou non les résidents actuels et les futurs 2 ou 3 tours à 18 ou 20 étages (à confirmer) 4000 unités d'habitations supplémentaires c'est tout un contrat ont à 11 400 portes ajoutées donc quelque 20 000 résidents. C'est du sérieux!**

Pourquoi garder cette information obscure ? Que devons-nous en comprendre ? Y a-t-il d'autres informations qui sont masquées aux citoyens, aux promoteurs ?

Si le modèle domiciliaire de Villa Nova, qui se voulait vert et résilient, rencontre autant d'obstacles, comment peut-on penser qu'il y aura une harmonisation entre les différents îlots ? Avec la gestion des actifs patrimoniaux en plus ?

D'autres exemples de problèmes de partage de l'information

La présentation d'hier a mis à jour que **la version finale du PPU de septembre 2021 comportait des discordances significatives avec le plan d'ensemble concerté de février 2021** ? Est-ce votre rôle de veiller à ce type de désinformation ?

D'où viennent les nouvelles informations ? Comment et par qui ont-elles été changées ? Pourquoi ne pas en avoir avisé les participants actifs aux consultations et ateliers ?

Malheureusement, ce genre d'incident me fait perdre confiance en nos élus et fonctionnaires? Le 12 avril, quand j'ai signalé qu'il semblait y avoir des ficelles non attachées ou de l'information contradictoire, on a bien essayé de me dire que je n'avais pas bien lu PPU.

Et la question des PPCMOI ! Une fois que j'ai eu compris ce que cela signifiait, pourquoi l'ajout de cette prérogative, en tout petit, à la toute fin du PPU.

Malheureusement j'ai immédiatement pensé que les PPCMOI ouvraient une porte directe sur les problèmes qui ont été présentés dans la commission Charbonneau.

➤ **Enfin, je me questionne aussi à savoir :**

- **à qui profitera le projet tel que présenté actuellement ?** Spontanément, je pense d'abord aux promoteurs. Mais certainement pas pour la génération des 25 ans d'aujourd'hui, ni des retraités qui sont nombreux à Lachine.
- En fait, je suis loin d'être certaine que cette offre de logements répondra aux besoins criants de logements sociaux et abordables pour les familles avec enfants et les personnes seules / âgées ou non. Si on se base sur les données statistiques périmées de 2016, bien sûr, elles restent quand même un bon indicateur que Lachine-Est entraînera une gentrification importante à l'Est de Lachine.

- à moins d'un revirement important, selon moi, on augmentera l'offre de logements pour les ménages dont le revenu moyen est certainement plus élevé pour les 28% de la population de Lachine qui avait un revenu de 50,000\$ et plus, en 2016.

Un inventaire de l'offre de logements récemment ajouté à Lachine et ceux qui sont à venir dans les prochaines années

Pourquoi la ville de Lachine ne dresse pas un inventaire de tous les ajouts de logements qui a commencé il y a 2 ans et ceux qui sont à venir notamment sur le côté Est de Lachine. On n'a qu'à penser :

- **Les condos qui remplaceront le complexe de soccer Catalonia** qui sont à venir et qui utiliseront les mêmes voies de sorties et d'entrées que Lachine-Est. Combien d'unités sont à venir?
- **Les habitations dans le bâtiment légué par les Sœurs de Sainte-Anne.** Combien sont à venir?
- **Les nouveaux condos récemment construits sur victoria et 32^e avenue, l'autre projet sur Remembrance qui est beaucoup plus spacieux que le précédent et plus à l'Est.** Le projet adopté sur la pointe du boul. st-Joseph et la 43^e avenue, ainsi de suite...
- **Et il pourrait y en avoir tellement d'autres.**

Merci pour votre lecture et votre écoute.