

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 :

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

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.