

LE PRÉSIDENT :

2485

...ils doivent le remettre pour le programme?

M. ARNAUD VEYDARIER :

2490

Oui. Tout à fait. C'est ça.

LE PRÉSIDENT :

2495

O.K. Je comprends. Bien, écoutez, merci beaucoup. Merci pour votre participation et votre contribution. On poursuit, nous, dans quelques instants, avec Lemay Co.

M. STÉPHANE b

2500

Lemay Co

LE PRÉSIDENT :

2505

On poursuit avec monsieur Stéphane Tremblay, de Lemay. Alors, bonjour monsieur Tremblay, bienvenue, et puis donc, je vous rappelle : vous avez 10 minutes pour votre présentation, qui sera suivie d'une période d'également 10 minutes d'échanges avec les commissaires.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2510

Merci, monsieur Cardinal. Est-ce qu'il faut être très près du micro? Ou...

2515 **LE PRÉSIDENT :**

C'est préférable.

2520 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

C'est recommandé?

2525 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, exact.

2530 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

C'est recommandé. Est-ce que je suis le dernier de toute la série? Ou...

2535 **LE PRÉSIDENT :**

Ah, non, non.

2540 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Non? Ah...

2545 **LE PRÉSIDENT :**

Il en reste deux autres après vous.

2550 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

2555 Mais c'est la dernière journée?

LE PRÉSIDENT :

Oui.

2550

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Ah, O.K., bon, bien, voilà.

LE PRÉSIDENT :

2555

Oui.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2560

On va finir ça en beauté.

LE PRÉSIDENT :

Vous êtes le dessert.

2565

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2570

C'est ça. Je vais essayer de ne pas trop répéter ce qui a été dit avant. C'est surtout ça le défi. Alors, mon nom est Stéphane Tremblay, je suis architecte principal chez Lemay. Lemay qui est, je pense, à ce stade-ci, la plus grande entreprise de design au pays, avec 400, 450 employés : Montréal, Québec, Toronto, Calgary, Edmonton et New York. On couvre urbanisme, design urbain, architecture, développement durable, architecture du paysage, évidemment, ingénierie.

2575

En fait, on couvre... on est vraiment multiservices. Et on est impliqués dans beaucoup de projets publics et privés, dont notamment l'effort de Bridge-Wellington l'année passée. J'ai piloté ça avec les cinq propriétaires.

Mais aussi, on est dans des projets publics avec CDPQ. On est architectes du REM, les stations, les stations du REM. On fait la place des Montréalaises pour la Ville de Montréal, on a fait le parc Jean-Drapeau.

2580

Ce dont on va parler aujourd'hui, peut-être un peu plus, c'est sûr que c'est important, tout le volet espaces publics. Le volet, je pense qu'il est d'importance ici, mais je pense qu'à ce stade-ci, c'est le cadre réglementaire, je pense, qui est fondamental. Puis la vision, je pense qu'il faut l'asseoir correctement.

2585

Peut-être souligner comme tout le monde le travail d'analyse qu'a fait la Ville, qui est extrêmement détaillé, extrêmement fouillé, au niveau patrimonial, au niveau des détails. Alors, chapeau à cette analyse-là.

2590

Et il y a aussi eu une révision par rapport à l'année passée, donc il y a eu un petit peu plus de densité qui a poussé, là, mais ce n'est pas révolutionnaire, mais quand même, on a apprécié qu'il y ait une certaine bonification.

2595

Donc, très bonne compréhension du milieu, mais je vais quand même sauter dans le vif du sujet : la question de la mixité. La question de la mixité, c'est mentionné, évidemment, largement dans le document, mais on sent que ça vient... et notamment, l'habitation, ça vient derrière d'autres objectifs qui sont très bons : développement économique, développement pôle d'emplois, graine commerciale, etc., déploiement d'entreprises.

2600

On ne peut pas être contre ça. Sauf que ce secteur-là, il aurait pu devenir ça n'importe quand depuis 30 ans. Parce qu'au fond, qui a empêché une entreprise d'aller s'installer là? Il y a eu... j'allais dire Sam's Club, là, ça traduit peut-être mon âge, mais Costco qui s'est implanté, la grande distribution. Des microentreprises. Mais il n'y a pas eu, en fait, une avalanche d'intérêt pour le secteur, pour toutes sortes de raisons.

2605

Le marché, il n'est pas là. C'est-à-dire que les *techs* vont dans le Mile-Ex, les sièges sociaux vont au centre-ville. Donc, il y a un marché, sans doute, pour l'entreprise dans ce secteur-là. Et je

connais beaucoup des propriétaires qui seraient très contents de louer des locaux, mais tout simplement, il n'y a personne qui vient.

2610

Ça fait qu'il y a comme tout un volet, je dirais, développement d'emplois, bureaux, entreprises. On ne peut pas être contre ça, mais l'emploi, premièrement, dans le moment, il manque plus de joueurs que d'emplois. Ça, c'est numéro 1.

2615

Je pense que Michel Leblanc l'a mentionné, il y a un taux d'inoccupation presque historique dans le centre-ville. Alors, pourquoi l'habitation a été mise en sourdine de tout, de tout ça? Alors que la réalité, elle n'est pas là.

2620

Ça fait que je trouve que... Puis je l'ai relu plusieurs fois le... bien, en fait, pas d'un couvert à l'autre, parce que c'est quand même beaucoup, mais il y a une trame de fond qui dit que le résidentiel est... oui, la mixité est là, mais le résidentiel n'est pas souhaité parce que les conditions ne sont pas là.

2625

Puis on va mettre d'autres structures réglementaires pour étudier son déploiement. Je trouve qu'on ajoute un autre délai par-dessus un autre délai, alors que tous les jours, c'est mur à mur : « Crise du logement, que font les autorités? » Petit commentaire éditorial.

2630

Mais il reste quand même que c'est... Puis là, je pense que Bruno Collin a fait la comparaison avec le PPU des Faubourgs. Il est encore plus dense que ce qui est proposé ici. On parle de 7 600 unités sur ce territoire énormissime.

2635

Même Drapeau faisait 10 000 logements dans les années 80. Vous vous souvenez de ça, les opérations 10 000 logements, 20 000 logements? J'étais jeune, là, je vous le dis. Parce qu'il avait plus d'ambition.

7 600 portes, comme on dit dans notre jargon, sur ce territoire énorme, ce n'est vraiment pas beaucoup. Et le rassemblement des quatre, cinq promoteurs, Broccolini, MACH, etc., que vous

connaissez, juste avec eux, on peut mettre facilement 10 000 dans le territoire immédiat de Bridge-Wellington, Pointe-du-Moulin et le grand oublié, le triangle.

2640

Qu'est-ce qui est arrivé au triangle de Pointe-Saint-Charles? On dirait que c'est comme relégué à un aspect muséal. Je n'ai pas compris. Alors qu'il y a déjà de la mixité. Il y a le Nordelec, il y a eu la Redpath qui a été convertie, il y a des entreprises. Pourquoi la mixité n'est pas la bienvenue au bord du canal Lachine, à côté d'une station du REM?

2645

Il y a quelque chose qui m'a échappé. Je ne sais pas si c'est des raisons patrimoniales, mais ça, ça m'a *bluffé*. Alors, le triangle, je dirais qu'il a été oublié, mais on ne sait pas pourquoi. Ou enfin, d'après moi, la réponse n'est pas claire.

2650

Et c'est là qu'il y a énormément de locaux vacants pour des entreprises, alors beaucoup de bâtiments peuvent être recyclés, il y a de la densité qui peut être déployée. Et parlons-en, de la densité. Donc, on l'a dit un peu plus tôt, les densités sont faibles, sont plus faibles qu'ailleurs. On se demande un peu pourquoi, là.

2655

C'est l'entrée de la ville, c'est un énorme terrain. Les hauteurs ont été artificiellement fixées à la hauteur du Silo #5. Est-ce qu'il y a une magie? Le Silo #5, ce n'est pas tant sa hauteur qui fait sa présence. C'est toute sa masse, d'un bout à l'autre. Même si on met quelque chose à côté qui est de la même hauteur, ça va encore avoir l'air petit. Alors, il faut comprendre l'échelle de ça.

2660

Donc, on peut, oui, à certains endroits, avoir des pointes de hauteur, jusqu'à 120 mètres. Pourquoi pas? Il faut que ce soit étudié intelligemment, architecturalement, urbanistiquement.

2665

J'ai travaillé beaucoup de projets dans Griffintown, et Griffintown a une forme urbaine que je peux décrire comme étant trapue. Ce serait peut-être ça le meilleur mot. Il y a quand même pas mal de densité. Quand vous allez voir, il y a quand même pas mal de densité, mais ils ont fixé un plafond artificiel de hauteur, pour toutes sortes de raisons, ce qui fait qu'on a des barres qui tournent les coins, qui font... dans certains cas, qui sont assez hautes.

2670 Mais il y aurait eu beaucoup plus d'intérêt d'avoir à certains moments des bâtiments plus fins, un peu plus haut. D'avoir des percées d'ensoleillement, d'avoir du dégagement au sol. Alors, des fois, on s'enferme dans des dogmes.

2675 Je veux dire : « Bon, 65 mètres, au-delà de ça, c'est la mort », ce n'est pas vrai. C'est une vision de l'esprit. Il faut absolument travailler avec le contexte. Je suis le premier à être militant de l'approche d'intégration urbaine, mais pas de façon artificielle. De façon réelle. Alors, donc la hauteur et la densité, selon moi, ne sont pas approchées de façon à ce que le secteur privé puisse réaliser les rêves qui sont exprimés ici.

2680 Parce qu'ici, au Canada, en Amérique du Nord, ce n'est pas comme en Europe. C'est le secteur privé qui construit les maisons, puis qui construit les bureaux. Il y a très, très peu d'entreprises publiques qui sont impliquées là-dedans parce qu'on n'a pas eu d'après-guerre, on n'a pas eu d'autres historiques qui font qu'en Europe, ils ont des structures que nous, on n'a pas, pour l'habitation.

2685 Alors, c'est le secteur privé qui va construire ça. Alors, donnons-lui les leviers. Donnons-lui les moyens pour remplir ces ambitions-là. Et un cadre flexible, puis avec une certaine... je dirais un certain sentiment d'urgence, là. Il y a, je pense, au Canada... Je ne veux pas dire de chiffres en l'air. Je sais qu'en Ontario, il manque 400 000 unités. Mais je pense qu'ici, c'est 100 000 ou 200 000, là. Il y a comme un chiffre magique. Puis à coup de 1 000 unités par année, on n'y arrivera pas, là.

2690 Donc, pourquoi ne pas, dès le départ, autoriser la mixité urbaine que tout le monde veut, que tout le monde souhaite, que tout le monde demande, et d'inclure de l'habitation et de mettre les conditions de développement qui se ramènent à ça?

2695 Études acoustiques, études d'impact, études de vibrations, études sonores. On le fait. On en fait, des projets. J'en fais sur Bates, sur le bord des voies ferrées. On en fait dans le Sud-Ouest, sur le bord de voies ferrées, près de sites industriels. Ça se fait. On n'est pas obligé de l'interdire, puis ensuite, imposer un autre... C'est comme si on imposait un autre processus dans ce processus-là, qui lui-même est assez laborieux, on se comprend.

2700 C'est complexe. Je ne dis pas que c'est simple. Mais trouvons des moyens pour arriver à nos fins. Donc, densité beaucoup trop faible. Ça manque d'audace. Ça manque de... Tu sais, j'aurais aimé ça entendre 20 000 logements, ou je ne sais pas, quelque chose qui frappe l'imaginaire. Là, c'était à 5 500, puis là, ils ont fait un petit effort, puis c'est 7 500. Puis ça, c'est : « peut-être », puis : « à condition que », puis : « selon tel critère. »

2705 Puis en même temps, on parle juste de création d'emplois. On ne manque pas d'emplois. On parle juste de développement de bureaux et d'entreprises, alors que visiblement, personne ne veut y aller, à part des... Je pense qu'il y a de la place pour des centres d'innovation, je ne sais pas, des *start-ups*, des choses comme ça. Pas 5 millions de pieds carrés qui sont annoncés dans ce plan-là. 5 millions de pieds carrés.

2710

Peut-être que monsieur Leblanc pourrait vous dire combien de millions de pieds carrés il y a au centre-ville, mais tu sais, à un moment donné, le chiffre ne tient pas l'air. Donc...

2715 **LE PRÉSIDENT :**

Je dois vous dire que vous avez dépassé votre 10 minutes, donc en conclusion?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2720 Oui, bien, écoutez, ça couvre les points. Le réseau thermique, oui, il y a tout un volet là-dessus. Ça prend de la densité, aussi, pour que ça marche. Puis ça prend de la mixité pour que ça marche, pour que le commercial chauffe le résidentiel et fasse les bonnes choses. Donc, voilà.

2725 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, on va passer aux questions...

2730

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Oui.

2735 **LE PRÉSIDENT :**

...puis vous pourrez peut-être compléter aussi en répondant aux questions. Donc, Coumba?

2740 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Oui, alors, j'avais une question par rapport au secteur industriel...

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2745

Um-hum.

LA COMMISSAIRE SERGE :

2750 ...que vous mentionnez dans votre mémoire comme étant en déclin. Alors, nous avons reçu quelques industries qui semblent démontrer une certaine vigueur.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2755

Um-hum.

LA COMMISSAIRE NGOM :

2760

Et j'aimerais savoir, au fait, à quoi faites-vous allusion quand vous parlez de déclin?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2765 Bien, je ne dis pas qu'il y a un déclin de l'industrie. Je dis juste que ce site-là, pour beaucoup d'industrie, n'est pas attractif. Écoutez, ce qui s'appelait le Technoparc, là, celui qui est sur le bord de Bonaventure, j'étais à la Ville de Montréal en 1988 quand ç'a été lancé.

2770 Il y a eu MELS, il y a eu Téléglobe. Il y a eu quoi d'autre? C'est des sites contaminés, premièrement. Il y a du gaz méthane, si je me souviens bien, en dessous. Bref, ça, ça n'a pas été une solution. Puis dans tout le brouhaha de Bridge-Wellington, tu as les reliques de la minoterie, Five Roses, des reliques du port. Il y a eu Costco. Qui d'autre est allé là?

2775 Alors, comme je te dis... comme je vous dis, excusez-moi, Coumba, ça peut être des petites entreprises, ça peut être dans le domaine du design, de la conception, *start-ups*, espaces de travail partagés, mais ce n'est pas des millions de pieds carrés.

2780 Mais c'est le genre de trucs qu'on veut, là, dans la mixité, le genre de choses qu'on trouve peut-être dans le Faubourg des Récollets. Mais l'industriel? Tu sais, si j'avais un centre de logistique à installer, c'est le dernier endroit où je voudrais aller, là. Moi, j'irais m'installer près de l'aéroport, près des axes routiers. D'ailleurs, c'est là où ils vont.

2785 Ensuite, le manufacturier, ça va où sont les emplois, hein? Si on fabrique des motoneiges, on n'ira pas là. On va aller là où il y a des emplois pour... Tu sais, je ne veux pas trivialisier votre question, parce qu'elle est très bonne, puis je ne suis pas un spécialiste, non plus, du marché. Moi, je suis concepteur urbain, je suis architecte. Mais tu sais, il y a quand même certaines évidences qu'on peut constater, que ce n'est pas un site très attractif pour la grande entreprise, là.

2790 Si on est KPMG, on ne va pas là. Si on est Bombardier, on ne va pas là. Si on est, je ne sais pas, moi... Parce qu'il y a quelques fabricants, des artisans, des choses comme ça, oui, ça va, mais ce n'est pas des énormes surfaces. Et ce n'est pas des gros loyers, là. Mettons ça en termes économiques, là.

2795 Ça fait que ça génère de l'activation urbaine, puis de la croissance, puis potentiellement aussi de la richesse, mais on ne peut pas bâtir tout ça sur ces petites entreprises qui peuvent juste coexister dans un milieu urbain plus complet. Je pense que c'est plus ça qu'il faut viser.

2800 Donc, attaquer la mixité de front, dès le départ, puis mettre... Excusez-moi, j'ai mon Teams qui s'agite, là. No, I'm at a commission, here. I'll call you back. Désolé, notre bureau de Toronto. Donc, je ne sais pas si ça répond à la question, Madame.

LA COMMISSAIRE NGOM :

Merci, oui. C'est bon.

2805 **LE PRÉSIDENT :**

Bien, je veux juste renchéris sur cette question-là...

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2810 Oui. Oui. Um-hum.

LE PRÉSIDENT :

2815 ...parce qu'elle fait notamment référence au fait qu'il y a des industries qui sont là, qui vont rester là, tu sais.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2820 Oui. Oui, um-hum.

LE PRÉSIDENT :

2825

Puis elles sont venues nous le dire. Le Port de Montréal, ADM...

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2830

Um-hum.

LE PRÉSIDENT :

2835

Leurs affaires vont bien, même, c'est en croissance.

Donc, quand on parle de mixité, il y a de la mixité avec de l'industrie qui fait du bruit, qui est polluante, qui est sept jours sur sept, 24 heures sur 24. Et on nous parle, bon, de distance de 10 mètres, de zones tampons, tout ça. Là, vous avez parlé, dans votre intervention, que c'est possible de construire proche d'une voie ferrée, notamment.

2840

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Oui. Bien...

2845

LE PRÉSIDENT :

J'imagine, donc, que vous êtes dans le design.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2850

Um-hum.

2855 **LE PRÉSIDENT :**

J'imagine que ça va avec la conception de...

2860 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

2865 Est-ce que pour vous, par exemple, le 100mètres, c'est une ligne qu'on peut franchir ou pas? Puis si oui, comment on mitige, dans le fond, les nuisances avec ce genre d'entreprises là?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2870 Effectivement. C'est ça. Parce qu'un temps, il y avait le 30 mètres, aussi, qui était une autre règle de pouce.

LE PRÉSIDENT :

2875 Um-hum.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2880 30 mètres de l'emprise ferroviaire. Maintenant, avec les nouvelles... les consultants, en fait, les spécialistes, en fait, on érige des murs anticollisions, on érige des murs acoustiques. O.K. Ce qui fait qu'en bout de ligne, protéger en termes de sécurité publique, si on veut, en termes d'impact. Déraillement. O.K., donc, dans le fond, c'est ça, dans le cas des voies ferrées.

2885 Ensuite, le bruit que ça peut causer. Le REM aussi, il fait du bruit, un peu, comme bien des choses. Là, la minoterie et tout le reste, il faut aller mesurer sur place, puis c'est quoi les plages horaires, puis est-ce qu'il y a des mesures à prendre?

2890 Le port, c'est important, c'est sûr, mais le conteneur... le port à conteneurs, il y en a qui veulent se déménager. Tu sais, peut-être qu'à moyen terme, peut-être que l'avenir n'est pas exactement là. Mais à côté, tu as quand même Habitat 67 qui est là depuis 50 ans, puis ils vivent avec les aléas de l'industrie.

2895 Ça fait que ce n'est pas parfait, mais tu sais, ça me fait penser à Granville Island à Vancouver. Je ne sais pas si quelqu'un est déjà allé là. C'est un foisonnement urbain absolument extraordinaire, mais tu as des cimenteries, là-dedans, tu as des restaurants, tu as... Il faudrait voir maintenant s'il y a de l'habitation.

2900 Mais ce que je veux dire, c'est qu'il faut peut-être attaquer la bête de façon assez stratégique, avec les bonnes mesures, là. Personne ne veut des résidents qui se plaignent à mort, en bout de ligne, puis la Ville ne veut pas ça non plus. Ça, on comprend.

2905 Mais de là à prendre tout ce territoire-là, puis mettre une espèce d'hypothèque dessus, comme quoi ce n'est pas prêt, puis on sent que ce n'est comme pas loin d'être... on n'est même pas proche d'être prêt, là. C'est ça qui m'embête un peu.

LE PRÉSIDENT :

Um-hum.

2910 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

C'est le sous-message, c'est que : « Ça ne peut pas aller là. » Même la pointe, j'ai mentionné la pointe, le triangle, là. Lui, en principe, il n'y a pas des tonnes de nuisances, là. Il est à

2915 côté d'une future station du REM. Pourquoi là, il n'y a pas d'intensification? Ça aussi, c'est un peu inexplicable.

Lorsqu'on se rapproche du Silo #5, là aussi, il faut gérer les interfaces, mais il y a quand même des terrains qui sont largement développables, selon moi, à première vue.

2920 Donc, ce n'est pas *one size fits all*, comme on dit, mais il ne faut pas se limiter dès le départ. On n'arrivera pas.

LE PRÉSIDENT

2925 O.K. Je comprends. Luba?

LA COMMISSAIRE SERGE :

2930 Ça va, merci.

LE PRÉSIDENT :

Ça va? O.K. Bien, je vous remercie beaucoup.

2935 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Merci d'avoir pris le temps, c'est très apprécié.

LE PRÉSIDENT :

2940 Merci. Bien, c'est moi qui vous remercie. En fait, c'est nous qui vous remercions, et on poursuit dans quelques minutes avec Lutherie-Guitare Bruand.