

860 Puis, le dernier élément que je voudrais mentionner, pourquoi c'est intéressant, aussi...
Parce que j'ai écrit un article dans la revue Immobilier commercial où j'ai fait la petite analyse de ce
que ça coûte en remplacement d'infrastructures. Hein, il ne faut pas oublier, on est dans une zone
qui commence à dater, qui a 70 ans, puis qui s'en va, dans certains coins, sur le 80 ans. Ce
remplacement-là, plus on est dense, plus le coût par porte n'est pas important.

865 Ce n'est pas compliqué, là, je l'ai calculé. À Ville d'Anjou, là, c'est 8 000 \$ du mètre linéaire.
Il faudrait que chaque dollar qui est payé en taxes foncières à l'arrondissement d'Anjou... pas que
chaque dollar, mais il faudrait qu'à peu près 60 %, pendant 80 ans, soit mis de côté, 60 % des
revenus, pour changer les des infrastructures. Ce qui n'arrivera pas.

870 Quand on arrive dans un marché comme Griffintown, où là, il y a de la densité, tout ça se
paye avec 3 %. Donc, la densité, on n'y a pas pensé, là, parce qu'on était aux maisons unifamiliales,
tout ça, mais la densité, c'est important, un moment donné pour les coûts de remplacement. Les
coûts de mise en place, mais les coûts de remplacement aussi, éventuellement.

875 Bonne soirée.

LE PRÉSIDENT :

880 Monsieur Lefebvre. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre
opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous.
Nous vous aviserons lorsqu'il restera 2 minutes à votre présentation. Nous vous écoutons.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE, Imagine Lachine-Est :

885 O.K. Je n'ai pas amené d'autre PowerPoint, mais je vais faire le tour de quelques éléments
essentiels du document que je vous ai envoyé. Puis, bon, on verra les questions que ça peut vous
amener.

890 En fait, j'ai une dizaine d'enjeux que je veux mentionner, énumérer très rapidement, qui me semblent importants.

Le premier, c'est d'implanter la géothermie des réseaux thermiques urbains. Je ne rentre pas dans le détail, ça a été souligné d'ailleurs tout à l'heure, mais c'est essentiel.

895

Le deuxième. Je félicite le fait qu'on parle de coefficients de verdissement, qu'on tient compte, maintenant, qu'il y a des efforts de verdissement pour les toits, avec la nouvelle réglementation. Mais je souligne... J'ai visité plusieurs écoquartiers en Europe, et maintenant, la nouvelle tendance, c'est ce qu'on appelle le coefficient de biotope par surface, donc, qui va être encore plus large dans son champ d'intervention et qui permet d'aller un peu plus loin. On suggérait 60 % de verdissement.

900

Troisième enjeu, puis un enjeu, je dirais, particulièrement majeur, c'est l'enjeu du stationnement, en fait, qui se décline en plusieurs facettes. Première chose, un élément très précis : on parle d'abolir la norme minimale de stationnements, d'adopter des normes maximales. Nous approuvons à 100 %. On est rendus là. Il y a à peu près 300 villes en Amérique du Nord, d'ailleurs, qui viennent d'abolir les normes minimales. Quand on parlait de tendance, là, on est vraiment là.

905

Par contre, il y a quelque chose qui s'est glissé. Ça vient... ce sont d'anciens documents de la Ville qui considéraient les tramways, comme les vieux tramways qui étaient pris dans le trafic des autobus, puis qui n'étaient pas nécessairement beaucoup plus vites, O.K.?

910

La norme qui est proposée, norme maximale de stationnement, c'est proposé d'être à 500 mètres des futures stations de tram. Ça devrait être à 750 mètres. Ça doit être considéré comme un train léger, maintenant qu'on parle de tramway en site propre, très rapide, avec priorité aux feux de signalisation. L'effet structurant est démontré, là, dans les projets qui se font. D'ailleurs, presque tous les écoquartiers que j'ai visités avaient le tramway comme mode de desserte.

915

Ensuite, sur le stationnement, j'ai parlé d'éliminer les normes minimales et d'adopter des normes maximales, mais il y a un effort qui a été fait pour réduire un peu le stationnement. Mais on

920

925 voit qu'il y a beaucoup de mesures qui n'ont pas été mises en œuvre pour voir comment on peut réduire le plus possible. Je n'ai pas vu, dans les documents, le concept de dissocier l'accès à un stationnement versus l'attribution d'une case spécifique, l'effort de mutualisation entre résidentiel et commercial, surtout qu'on a un site qui permet facilement ces deux enjeux. On parle d'autopartage, oui, mais il faut y aller à grande échelle.

930 Et surtout, un programme d'accompagnement, donc, qui inclut le concept d'avoir un en-lieu de stationnement, c'est-à-dire que sur le coût de... On réduit de, par exemple, 0,2 encore le nombre de cases de stationnement, mais si on fait un ratio à 60 000 \$ la case, bien on aurait 12 000 \$ qu'on mettrait dans un fonds, par exemple. Un fonds qui permettrait de dire « on finance, pour tous les nouveaux arrivants, la mobilité durable ».

935 Dans le document, aux diapos 8 et 9, en fait, pages 8 et 9, il y a un ensemble de facteurs d'ajustement des besoins de stationnement qui sont présentés, donc je ne viendrai pas tous les énumérer, mais c'est clair qu'on n'est pas allés au bout de toutes les options possibles.

940 Parce que le fait d'offrir des cases de stationnement est un puissant incitatif. En fait, c'est le plus puissant incitatif à augmenter les taux de possession et à choisir le mode automobile pour se déplacer, quand on sait qu'il y a un stationnement qui nous attend à la fin.

945 L'autre enjeu, bien, c'est un appui total au développement du tram. Il y a un rapport qu'on a mis en annexe, vous verrez si vous avez des questions. Je n'entre pas dans les détails. Je rappelle par contre que, de peine et de misère, on essaie de faire que nos 67 stations de métro soient un jour universellement accessibles. Avec le réseau de tram, on n'est pas dans le PUM, mais ici, on a quand même un réseau local qui est proposé. On serait à 250 stations totalement universellement accessibles pour desservir les gens. Admettons que ce serait un gros progrès.

950 Tout ça, bon... Après, ce sont des informations sur comment joindre avec le centre-ville, des choses comme ça. Je vais revenir à des éléments peut-être un petit peu plus spécifiques.

955 Donc, offrir un espace de rangement par vélo par personne. Donc, avoir des espaces... En fait, j'ai visité l'écoquartier de Tivoli à Bruxelles récemment, et c'est calculé selon ce qu'ils appellent la taie d'oreiller. Un espace de rangement par taie d'oreiller. L'objectif, c'est de s'assurer que pour chaque personne, on ait un espace pour un vélo. C'est un cran intéressant, là, qu'on rajoute dans quelque chose qui est considéré comme de second plan, actuellement, ici.

960 Les espaces communs dans tous les édifices, chambres d'invités, terrasses communes, etc. Une chose dont on ne parle pas beaucoup aussi, c'est un collègue qui avait sorti ça, mais... avoir un nombre de chambres de bain, aussi, parce qu'il y a des maisons ou des appartements qui sont sous-utilisés avec un nombre de personnes, des fois, trop faible par rapport à la grandeur. Ça contribue à la crise du logement.

965 Et un des facteurs, les gens n'aiment pas partager la chambre de bain avec beaucoup d'autres personnes, même si c'est dans la famille ou la famille élargie. Donc, ce sont des petits détails, mais qui peuvent faire une différence, et, donc, je dirais, sous... pas sous-utilisés, mais, bon, pas abordés.

970 À la page 15, on soulevait l'enjeu de faire beau, la diversité architecturale. Donc, c'est quelque chose qui m'avait frappé, en fait. L'écoquartier de Tivoli, c'est cinq, six îlots. Il y a une firme d'architectes qui s'en occupait, mais dans la firme, où il y avait toute une équipe, ils étaient obligés d'avoir trois personnes qui pouvaient être différentes dans les combinaisons de personnes, pour s'occuper de chacun des îlots. Pour développer une vision différente, pour faire quelque chose d'un peu varié. Ça, c'est un exemple.

975 Mais si on regarde d'autres exemples d'écoquartiers, comme Danube à Strasbourg, il y a vraiment des efforts qui sont faits pour diversifier. Et j'ai vu l'écoquartier Confluence à Lyon. Je veux dire, même les logements sociaux, on ne peut pas les distinguer, et il y a un effort, quand même, qui est fait, pour avoir une certaine diversité.

980 Le concept de jardin communautaire. J'ai peut-être mal fouillé, mais je ne l'ai pas vu très explicitement. Ça a été mentionné par monsieur Chartier, tout à l'heure, d'ailleurs, qu'il y avait

985 beaucoup d'espaces verts, que c'était joli. On amène une densité à laquelle une partie de la population n'est pas habituée. Et je peux vous dire, parce que ça fait seulement... à titre personnel, ça fait seulement depuis quelques mois que nous, on a un jardin communautaire, et ça fait toute une différence, et je vois... d'autant plus pour des gens qui vont vivre dans une... qui acceptent de vivre dans une densité un peu plus grande que à quoi on est habitué, une densité beaucoup plus grande, qui est le fait d'avoir un jardin, un espace, que les gens s'approprient, en plus. Les gens se l'approprient, ils le surveillent, ils en prennent soin.

990 **LE PRÉSIDENT :**

Il vous reste 2 minutes.

995 **M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :**

Parfait, mais c'était pas mal vers la fin. Donc, de façon un peu plus générale, au niveau de la démarche, personnellement, je réside à Lachine, mais notre organisme, justement, Imagine Lachine-Est, a pour but de favoriser les écoquartiers dans tout Montréal, donc ce n'est pas seulement localement.

1000 Mais on a travaillé très fort pour réussir à avoir un processus participatif et un bureau de projet partagé avec les groupes communautaires, les promoteurs, pour l'écoquartier de Lachine-Est. Puis je dis l'écoquartier, parce qu'ici on fait quand même quelque chose qui s'approche du concept d'écoquartier, mais on ne le nomme pas. Il n'y a pas un encadrement pour dire... On ne cherche pas à être reconnu comme un écoquartier.

1010 Il manque juste quelques éléments pour dire, O.K., on est au 21^e siècle. En France, il y a 600 écoquartiers certifiés, en voie d'être certifiés. Il n'y a pas un projet de cette taille-là, il n'y a pas un maire qui accepterait de faire un projet de cette taille-là, qui n'essaierait pas d'aller chercher la certification écoquartier. Et c'est tout.

LE PRÉSIDENT :

1015 Merci beaucoup. Alors nous, on a aussi des questions. Est-ce que tu as des questions?

1020 J'en ai une petite. Vous avez parlé des jardins communautaires pour attirer les gens dans la densité, pour peut-être les aider à s'intéresser à la densité. Dans le concept qui est développé avec les parcs et les espaces communs que vous avez vus, ça prendrait quelle forme, les jardins communautaires?

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

1025 Il faut avoir, à ce moment-là, une section... La nuance c'est qu'un jardin communautaire, on prend une clôture. Mais la clôture peut être complètement verdie, aussi, avec des plantes grimpantes, puis faire en sorte que... Si on fait, de l'autre côté de la clôture, on fait des arbres fruitiers. Parce que le concept d'agriculture urbaine, ce n'est pas juste le jardin communautaire, d'un côté, c'est aussi... On voit beaucoup de verdissement dans ce qui est montré, mais le fait d'utiliser des espèces comestibles, ça ne change pas le concept, mais ça permettrait effectivement d'amener une touche extrêmement intéressante. D'un côté, accessible à tout le monde.

1035 Et, effectivement, les sites sont très grands. Il y a moyen de prendre une partie des... je dirais, des îlots, parce qu'on voit que ça fait des îlots entre les sections de marche, et d'avoir la rangée d'arbustes et d'arbres fruitiers, et de l'autre côté, la clôture qui fait qu'on a une section, à ce moment-là, qui se retrouve à être du jardin communautaire.

1040 Il y a sur les toits, aussi, que ça peut être possible. Je dis communautaire, communautaire et collectif. On s'entend, ce sont deux modes qui se complètent. Collectif permettant à plus de familles d'avoir accès, mais ça demande un encadrement, parce que c'est partagé par beaucoup plus de monde. Les deux ne visent pas la même clientèle. Il n'y en a pas un qui est meilleur que l'autre, là, les deux peuvent avoir leur place, surtout quand on a autant de monde à desservir.

1045 Puis comme vous dites la possibilité n'est pas si grande, mais ce sont quand même de vastes terrains, d'avoir juste des espaces de gazon où on marche à côté, plutôt que de dire, il y a au moins certains espaces que les gens vont s'approprier.

Mme LORÈNE CRISTINI :

1050 En fait, j'en avais peut-être une. Vous dites qu'effectivement, le projet pourrait être défini comme un écoquartier. Il manquerait certains points, évidemment, dont vous avez parlé. Je veux juste être sûre. Ce dont vous avez parlé dans votre rapport, ce sont presque tous les éléments qui, pour vous, pourraient définir cet endroit comme un écoquartier, ou il en manque? Ou est-ce que vous, vous avez couvert assez large?

1055 **M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :**

1060 Il pourrait en manquer, O.K. Il pourrait en manquer, mais bon, d'ailleurs, un enjeu, c'est que Montréal n'a pas encore adopté sa charte d'écoquartier. Montréal a lancé Louvain-Est, Lachine-Est, en disant « travaillez ensemble, faites un meilleur projet », puis, à partir de là, on va développer une charte montréalaise des écoquartiers. Donc, on n'avait pas de cadre. Donc, je suis très mal placé pour imposer un cadre. Et il y a des choses qui ne sont pas encore totalement attachées.

1065 Par contre, il y a un mois, on tenait une séance, justement, sur les avantages de la géothermie, avec les promoteurs et un certain nombre d'experts, pour soulever le fait qu'on ne peut pas aujourd'hui... Il faut décarboner. Et ça, la nouvelle réglementation de la Ville le fait, mais on ne peut pas juste avoir l'équivalent de plinthes électriques, O.K.? On n'a pas l'énergie pour ça.

1070 Et la géothermie et les réseaux thermiques urbains avec les nouvelles subventions d'Hydro-Québec, sont rendus tellement rentables que c'est... je dirais, c'est un crime contre l'humanité que quelqu'un dise « je suis habitué à faire des profits en faisant comme je faisais avant, donc je ne m'occupe pas de ça ». S'il faut que ça soit une autre entreprise qui gère en dessous du sol, puis qui vende la chaleur et le froid, parce que le promoteur n'a pas l'expertise, ce sera ça. On travaille sur des concepts comme ça, là. Et un des enjeux, c'est aussi que la Ville puisse avoir une part de profit.

1075

Je n'ai pas répondu à tout, parce que vos questions, c'était comme plusieurs aspects, je ne voulais pas en faire trop large, mais il y a quand même des aspects très concrets, là, qui peuvent faire la différence. Ça veut dire de couper de 50 % en consommation d'énergie. De façon rentable. Ça devient des mini centrales de production énergétique sur place.

1080

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup. On n'a pas d'autres questions?

1085

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

Merci.

1090

LE PRÉSIDENT :

On va prendre, maintenant, une pause. On va vous revenir dans, je crois, 15 minutes.

Merci beaucoup. Donc, vers 20 h 30.

1095

PAUSE

1100

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir, madame Sylvie Lemay.