

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme LOUISE ROY, présidente
 M. BRUNO BERGERON, commissaire
 M. MICHEL SÉGUIN, commissaire

**COLLOQUE SUR GRIFFINTOWN
REGARDS SUR L'AVENIR**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Colloque tenu le 20 janvier 2012, 9 h
ÉTS- 1100 rue Notre-Dame Ouest
Métro Bonaventure
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

	COLLOQUE DU 20 JANVIER 2012	3
	MOT DE LA PRÉSIDENTE, madame Louise Roy	3
5	MOT DE M. YVES BEAUCHAMP, directeur de l'ÉTS	3
	PRÉSENTATION PAR L'OCPM, Madame Louise Roy	8
	CONFÉRENCIER INVITÉ, M. Kenneth Greenberg, architecte.....	14
	<u>PÉRIODE DE QUESTIONS :</u>	
10	- M. Dinu Mumbaru	33
	- M. David Hanna	37
	- Mme Natasha Alexandroff.....	40
	- Mme Phyllis Lambert.....	44
	- Mme Mélanie, résidente	48
15	- M. Jason Prince	51
	- Mme Suzanne Doucet.....	54
	PRÉSENTATION PAR LA VILLE DE MONTRÉAL, M. Stéphane Conant.....	58
	<u>PÉRIODE DE QUESTIONS</u>	
20	- Mme Phyllis Lambert.....	75
	- Mme Carole Cournoyer	79
	- Mme Valérie Simard.....	84
	- M. Gary Conrad	87
	- M. Fernando Lozano	89
25	- Mme Natasha Alexandroff.....	91
	- M. Harvey Lev	95
	<u>APRÈS-MIDI</u>	
	<u>ATELIER 1</u>	
30	PRÉSENTATION PAR LA PRÉSIDENTE	101
	M. David Hanna, de l'UQAM	102

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	M. Pierre Gauthier, de l'Université Concordia	110
35	Mme Annick Germain, de l'INRS	118
	DISCUSSION	
	M. Jean-Claude Marsan	125
	Mme Natasha Alexandroff.....	130
40	Mme Sara Gagnon	132
	M. Daniel Gill.....	135
	Mme Marie Lessard.....	140
	M. Christian Roy.....	142
	M. Guy Biron, RESO.....	146
45	M. Patrice Hans-Perrier.....	148
	Mme Valérie Simard, POPIR	149
	<u>ATELIER 2</u>	
	PRÉSENTATION PAR LA PRÉSIDENTE	153
50	M. Gérard Beaudet	154
	M. Pierre Laflamme	162
	M. Cameron Charlebois.....	169
	DISCUSSION	
55	M. Jean-Yves Bourdages.....	173
	M. Philippe Landry	175
	M. Patrice Hans-Perrier	178
	Mme Bianca Bourgeois	181
	M. Dominique Clé-Cloutier	185
60	M. Jason Prince	187
	M. Vincente Perez.....	192
	Mme Judith Bauer.....	195

TABLE DES MATIÈRES (suite)

65	M. Pierre Morrissette.....	197
	Mme Shawna Jansen.....	200
	M. Jeffrey Dungen.....	203

70

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme LOUISE ROY, présidente :

75 Bonjour Mesdames, Messieurs. Je m'appelle Louise Roy, j'ai l'honneur de présider l'Office de consultation publique de Montréal et aussi la commission de consultation publique sur l'avenir de Griffintown.

80 La commission entreprend aujourd'hui une étape très importante de son processus de consultation, qui pourrait être assimilée pour ceux qui nous fréquentent de temps à autre à la première partie de la consultation, donc, à la phase information, à cette période où le promoteur peut présenter son projet et répondre aux questions des citoyens.

85 Dans le cas qui nous occupe, on n'a pas de promoteur, on est dans un exercice qui vise la planification détaillée du secteur, mais le colloque a pour objectif de permettre d'aller chercher des informations pour tous ceux qui y participent, l'exposition aussi, et d'échanger des points de vue avec nos panelistes, avec nos conférenciers et entre vous dans la salle. J'aurais l'occasion de toute façon de vous en parler un peu plus un peu plus tard.

90 Je voudrais d'entrée de jeu remercier l'École de technologie supérieure de nous accueillir gentiment dans ses locaux aujourd'hui et pour toute la journée. Je voudrais donner, en ouverture, à monsieur Yves Beauchamp, le directeur de l'école, l'occasion de vous accueillir dans ses propres mots. Monsieur Beauchamp.

95 **M. YVES BEAUCHAMP :**

 Madame Louise Roy, présidente de l'Office de consultation publique de Montréal, chers partenaires, chers voisins de Griffintown, Mesdames et Messieurs, bonjour.

100 C'est avec grand plaisir que je vous souhaite la bienvenue à toutes et à tous à l'occasion de ce colloque où nous porterons nos regards sur l'avenir de Griffintown. Depuis plusieurs

105 années le sud-ouest de Montréal connaît un essor économique tout à fait remarquable. En fait, la croissance autour d'ici est à toute fin pratique extraordinaire et c'est maintenant au tour de Griffintown de voir son territoire revitalisé par plusieurs projets de développement dont la plupart sont en cours présentement.

110 Mais d'abord, je veux vous parler de l'ÉTS que je dirige depuis maintenant plus de dix ans. L'ÉTS est une école de génie qui est jeune, dynamique bien qu'elle compte près de 6 400 étudiants et qu'elle soit l'un des fleurons de l'éducation supérieure en génie au Canada. Membre du réseau de l'Université du Québec, nous avons connu une croissance vertigineuse, une croissance dont je suis très fier. Très fier.

115 Aujourd'hui, l'École compte près de 25% de tous les étudiants inscrits au baccalauréat en génie au Québec et 50% de nos étudiants viennent de l'extérieur de la région de Montréal. Nous avons établi un partenariat unique avec le milieu des affaires, les grandes entreprises, mais aussi les PME. Cette formule semble être gagnante puisque, pour la troisième année consécutive, Ingénieurs Canada classe l'ÉTS au premier rang parmi les universités québécoises en terme de nombre d'ingénieurs que nous formons par année et quatrième à l'échelle canadienne avec quelque 750 ingénieurs que nous diplômons par année.,

120 Nous nous distinguons des autres écoles et facultés de génie par la formation appliquée que nous dispensons et le fort accent mis sur le transfert technologique et les partenariats avec les entreprises. Que ce soit au niveau de l'enseignement ou de la recherche, les activités de l'école sont orientées essentiellement vers l'apport de solutions concrètes aux défis industriels auxquels les entreprises sont confrontées.

130 La recherche et développement constitue aussi un créneau important des activités de l'ÉTS. Elle collabore avec près de 200 partenaires industriels par année dans des contrats de recherche en collaboration avec l'industrie. Dans quelque 75% des cas, nos fonds de recherche proviennent de l'industrie. C'est le plus haut pourcentage pour une université canadienne; en moyenne, c'est entre 10 et 15% en provenance de l'industrie. Et nous avons actuellement 24 chaires de recherche dans tous les domaines.

135 Donc, un peu d'histoire. Si on revient un peu en arrière, l'ÉTS est installée dans le sud-ouest de Montréal en 1997 sur un site abandonné de l'ancienne Brasserie Dow aux limites de Griffintown au centre-ville et du Vieux-Montréal. L'édifice dans lequel nous sommes actuellement est l'usine d'embouteillage de cette brasserie.

140 De l'autre côté de la rue Peel, c'était la brasserie comme telle et la bière circulait dans des tuyaux sous la rue Peel pour être embouteillée ici. Cet immense complexe industriel situé dans un quartier fort négligé, il faut le dire, a été à la fois un défi et un tremplin pour nous et l'ÉTS devenait alors la bougie d'allumage d'une vaste zone en transformation. Un laboratoire de revitalisation était né.

145 Depuis 1997, le site abandonné s'est transformé en un véritable campus. Tout d'abord, de 1999 à 2001, nous avons érigé les premières résidences universitaires rue Peel afin d'accueillir le plus grand nombre possible d'étudiants qui venaient de l'extérieur de Montréal et en 2004 dans l'ancien garage Dow sur la rue Peel, on a créé l'Institut de conception et d'innovation aérospatiale où loge également la Société des directeurs des musées de Montréal. Et la même année, nous avons inauguré le Pavillon B du côté nord de la rue Notre-Dame en
150 réponse à l'augmentation importante de nos inscriptions.

155 La croissance de la clientèle ainsi que les activités de recherche nous ont obligé d'agrandir le pavillon principal en 2007, puis en 2008, nous avons inauguré un troisième îlot de résidences coin Notre-Dame et de la Montagne. De plus, nous avons facilité la venue d'un marché d'alimentation au rez-de-chaussée, un service essentiel qui manquait grandement dans le quartier.

160 Moins de 15 ans après son implantation au centre-ville, l'ÉTS est au centre de la plus importante concentration de spécialistes du secteur des TI, du multimédia au Canada présentement. Et nous avons recyclé des bâtiments industriels, décontaminé des terrains, construit des résidences, érigé un véritable campus universitaire urbain de près de 2 millions de pieds carrés pour près d'un demi-milliard d'investissement en moins de 13 ans.

165 De plus, nous avons développé des liens avec les joueurs locaux. Qu'il s'agisse du Regroupement économique et social du sud-ouest, de la Chambre de commerce du sud-ouest ou encore de l'école de la Petite-Bourgogne, on l'oublie parfois, mais revitaliser l'économie locale, dialoguer avec les parties prenantes régionales, promouvoir l'amélioration de la qualité des milieux de travail, d'études et de vie, c'est aussi ça, faire du développement durable.

170 Au cours des années, les services pratiquement inexistantes à notre arrivée se sont développés de plus en plus. Les immeubles d'habitation se sont multipliés entraînant une dynamique plus conviviale, profitant à toute la communauté environnante. Nous sommes très heureux d'avoir été au centre de cette ébullition.

175 Dans la foulée du développement de l'ÉTS, des développeurs privés ont été rapidement enthousiasmés et ont construit sur des terrains vagues à proximité du campus comme les Lofts Lowneys et les Terrasses Windsor. Des centaines de résidents les occupent aujourd'hui et animent aussi le quartier.

180 Donc aujourd'hui, plus de 7 000 étudiants, employés, professeurs constituent la communauté de l'ÉTS. Ces personnes étudient, travaillent, mangent, consomment sur le campus et autour. Les restaurants, les commerces de la rue Notre-Dame jusqu'au Marché Atwater reçoivent la communauté le midi. Plusieurs étudiants et professeurs également habitent l'environnement. En tant que travailleurs ou résidents du coin, plusieurs d'entre vous avez
185 sûrement été témoins de cette expansion et le moins que l'on puisse dire, c'est qu'il y a toujours de la construction.

Aujourd'hui, notre institution est au cœur d'un quartier où plusieurs milliards d'investissement sont prévus pour la prochaine décennie. On a qu'à penser au réaménagement
190 de l'autoroute Bonaventure, aux Bassins du Nouveau Havre ou encore au projet Griffintown.

Dans ce contexte, l'ÉTS a décidé d'assumer son rôle de leadership et a lancé deux projets majeurs. Nous avons lancé coup sur coup les projets de Carrefour d'innovation INGO, de résidences étudiantes phase 4, ainsi que la maison des étudiants. Nous avons terminé la

195 rénovation du Centre d'innovation INGO, l'ancienne portion de la brasserie, un édifice qui datait
des années 20 qui est situé au coin de Peel et William et nous l'avons fait dans le respect, bien
entendu, des budgets et échéancier. Le Carrefour INGO abritera des cellules d'innovation
composées d'équipes provenant d'entreprises travaillant étroitement avec l'ÉTS à des dossiers
de R&D. Avec le Carrefour INGO, l'ÉTS veut accentuer son rôle auprès des entreprises en tant
200 que vecteur d'innovation.

La résidence de la phase 4 des résidences qui bat présentement son plein sur la partie
sud-ouest du campus, érigée à l'angle de la rue de la Montagne et William, ce nouvel immeuble
portera à quelque 1300 le nombre de places en résidence sur le campus.

205 L'école est également en voie d'aménager une maison des étudiants qui sera située
entre le pavillon principal et la résidence des étudiants sur la rue Notre-Dame. Des études
préparatoires à la construction seront lancées sous peu et ce bâtiment d'une superficie de
150 000 pieds carrés répartis sur 5 étages, un budget de 40M\$, comprendra aussi un atrium, une
210 place publique ainsi que 300 places de stationnement intérieur. Il favorisera surtout la
convergence entre les différents acteurs de l'école, les environs et de l'ensemble de la collectivité
tant locale qu'à l'extérieur du campus.

En consolidant au cours des prochaines années le pôle d'enseignement et de recherche
215 de la rue Peel, ou à l'ouest de la rue Peel, dans la construction de la maison des étudiants et en
développant le pôle économique et les relations avec les industries à l'est, notamment avec le
Carrefour INGO, l'école se dirige actuellement clairement avec la création d'un campus
technologique urbain au centre-ville de Montréal.

220 La brasserie Dow, en conclusion, s'est installée sur ce site il y a plus de 200 ans et en
procédant à sa réfection et en lui redonnant vie, nous avons renforcé encore plus notre
engagement envers la revitalisation du patrimoine-bâti. On sent que ce colloque arrive à point
nommé car il est temps de faire le point sur l'aménagement de notre écosystème urbain. L'ÉTS
est très fière de participer à la vie de ce quartier en plein essor, mais surtout de contribuer à sa
225 revitalisation.

230 Les relations privilégiées que l'ETS entretient avec toute sa communauté sont au cœur de ses priorités. Nous allons poursuivre nos efforts pour renforcer nos niches de connaissance et de recherche et apporter aux entreprises le support de savoir et d'innovation dont elles ont besoin pour être plus performantes dans leur marché ici et ailleurs. C'est ça pour nous le génie pour l'industrie. Bon colloque. Bienvenue chez nous à l'ÉTS.

Mme LOUISE ROY, présidente :

235 Merci beaucoup, Monsieur Beauchamp. Je vous avais donné cinq minutes et vous avez en plus été capable de respecter le cinq minutes. Alors, merci beaucoup.

240 On va passer maintenant à la présentation par l'Office de consultation publique un peu de la démarche qu'on a suivie qui nous amène à ce colloque aujourd'hui. Je voudrais vous dire d'entrée de jeu qu'on a été à la fois un peu surpris et en même temps très contents de voir l'intérêt que soulève la planification détaillée du grand secteur de Griffintown. Alors, j'imagine que vous allez voir au cours de la journée la salle se remplir. On a dû refuser des gens.

245 Je voudrais d'ailleurs souligner la présence du maire de l'arrondissement du sud-ouest, monsieur Benoît Doray, de madame Véronique Fournier, qui est la conseillère responsable de l'urbanisme. Madame Harel devrait se joindre à nous ainsi que monsieur Bergeron dans le cours de la journée.

250 Vous représentez tous les secteurs de partenaires intéressés, universitaires, monde des affaires, monde sociocommunautaire, aussi il y a des citoyens dans la salle, le monde de la culture et ça présage bien du niveau des discussions un peu plus tard.

255 Alors donc, l'Office de consultation publique de Montréal a été mandaté en septembre 2011 par le comité exécutif de la Ville de Montréal pour tenir des activités d'interactions avec le public qui visent à parachever la planification détaillée du grand secteur de Griffintown. Le mandat, vous allez voir, se définit en deux phases. On est actuellement dans la phase 1 qui pour objectif de faire un état de situation, où est-ce qu'on en est aujourd'hui dans Griffintown, à ce

jour, donc au mois de janvier 2012, préciser un peu les enjeux, faire ressortir des éléments de vision et des orientations préliminaires.

260 Cette consultation va donner lieu à un rapport de l'OCPM qui sera suivi par un plan que la Ville préparera, un plan de développement urbain qui sera soumis une deuxième fois à la consultation publique, une consultation publique formelle.

265 Le terrain sur lequel nous travaillons aujourd'hui et qui est en consultation publique, c'est le secteur du grand Griffintown. Donc, c'est celui qui va de l'autoroute Bonaventure jusqu'à la rue Georges-Vanier, autoroute Bonaventure à l'ouest jusqu'à Georges-Vanier à l'ouest, et l'autoroute Bonaventure à l'est, de la rue Notre-Dame jusqu'au Canal Lachine.

270 La démarche que nous avons suivie est une démarche en plusieurs temps. Certains d'entre vous ont déjà eu l'occasion de jaser un peu avec nous parce que nous avons tenu une tournée préliminaire qui nous a permis de rencontrer une cinquantaine de personnes d'à peu près tous les milieux. L'objectif était de se saisir de l'état de la réflexion sur Griffintown maintenant après qu'on a vu déjà se développer plusieurs projets.

275 Aujourd'hui avec l'étape que nous franchissons, on cherche à mettre en commun cette information que nous avons déjà recueillie dans le cadre de la tournée, à vous la renvoyer comme un portrait de ce que nous percevons être l'état de réflexion sur Griffintown au niveau de la vision évidemment; au niveau de l'aménagement, ça reste à définir. Tout ça dans le but d'enrichir votre propre réflexion pour la phase d'audition des mémoires. Cette phase aura lieu à
280 compter du 13 février.

Donc, à partir d'aujourd'hui, il y a un bon trois semaines qui vont s'écouler comme d'habitude avec la procédure de l'Office qui vous donnera l'occasion de préparer vos mémoires et de venir nous les présenter, j'espère, en grand nombre à partir du 13 février.

285 L'exposition, on la fait parce qu'il nous apparaissait très important que les gens puissent s'approprier l'histoire de Griffintown. Plusieurs d'entre vous la connaissez peut-être déjà un peu,

la connaissent déjà un peu, mais plus dans le détail. Qu'est-ce que ç'a été ce secteur, ce quartier à l'époque où l'industrialisation se développait au Canada et comment Montréal avait à travers Griffintown sa place dans cette grande épopée de l'industrialisation.

Vous allez voir si vous faites le tour des kiosques qu'entre autres celui de la Ville de Montréal, celui de la Société immobilière du Canada présentent un état des lieux et vous allez le voir à travers des cartes. Évidemment la Ville va avoir l'occasion aussi de vous le présenter. Donc, vous pouvez déjà avoir de l'information de première main sur les espèces de bilan de connaissance qu'on fait sur le secteur Griffintown en vue évidemment de développer un plan d'aménagement.

On a voulu aussi associer des gens du milieu, des gens qui sont des porteurs de projets. L'ÉTS en est un, les gens qui s'occupent du corridor culturel en sont d'autres et, bon, évidemment comme j'en ai nommé deux, j'en ai oublié peut-être une dizaine, mais vous avez l'occasion de vous promener dans les kiosques et d'aller voir ce que ces gens-là ont déjà à dire sur la vision et ce qu'ils ont à proposer comme projets.

Donc, notre colloque aujourd'hui vise à pousser plus loin l'information et la réflexion et comme je vous disais, à alimenter vos interventions au niveau de la phase 2. C'est une étape d'échanges. Il n'est pas question ici de chercher à vous pousser vers des consensus ou à essayer de dégager des tendances majoritaires au niveau des opinions. On le fera à partir de la prise de position que vous viendrez nous communiquer à l'occasion des mémoires.

Aujourd'hui, c'est vraiment d'échanger, de faire sortir les idées, de faire sortir les traits dominants que vous souhaiteriez voir mis en œuvre dans le quartier de Griffintown. Vous dire au passage que toutes les présentations qui seront faites ici seront placées sur le site internet de l'Office et que tous les propos sont enregistrés comme c'est l'habitude à l'Office pour les générations actuelles de Montréalais, mais aussi pour les générations futures. Donc, quand vous viendrez au micro apporter votre contribution, elle sera répercutée dans le verbatim du colloque.

Rapidement, on a donc rassemblé l'information que nous avons reçue autour de cinq grands traits dominants de visions si on peut dire ou d'orientations de l'aménagement. Pour certains d'entre vous ou pour certains des gens que nous avons déjà rencontrés, Griffintown devrait être une extension du centre-ville. Alors, quels sont les mots qu'ils utilisent pour décrire cette vision-là qu'ils ont? On parle d'édifices en hauteur, on parle de résidences d'affaires, on parle de répondre aux besoins du centre à travers Griffintown. Et autour de cette vision, les axes à privilégier sont les axes nord-sud.

Deuxième vision, une extension du Vieux-Montréal vers l'ouest. Alors le langage utilisé : priorité à la mise en valeur du patrimoine; on souhaiterait un quartier original et même singulier où la création est la dominante, création de toutes sortes. Ça peut être l'innovation technologique, ça peut être la création culturelle, ça peut être la création au niveau de la participation citoyenne de la gouvernance, toutes créations confondues, et au niveau de la vie culturelle. Pour les tenants de cette vision, les axes est-ouest sont très importants et on souhaite qu'ils soient développés.

Troisième dominante. Un quartier à part entière dans le sud-ouest. Donc, un nouveau quartier, mais qu'on veut lier aux secteurs environnants et qu'on veut lier au secteur environnant dans une perspective de les dynamiser, des les désenclaver et pour les gens qui soutiennent cette approche-là, cette dominante-là, l'axe de développement est le canal Lachine.

Autre vision, un pôle d'innovation, un pôle d'innovation dans tous les domaines. Et là, ça vient s'ajouter un peu à ce que je vous mentionnais tantôt en parlant de l'extension du Vieux-Montréal vers l'ouest, mais cette vision-là s'appuie vraiment sur une population, une population qu'on veut jeune, dynamique, créatrice. Et là, on pense aux liens à établir avec la cité du multimédia, la fine pointe de l'aménagement du quartier qui serait un quartier éco-responsable et lié avec l'ÉTS et ses partenaires.

La dernière dominante : un milieu de vie en soi, un nouveau village. Les gens nous parlent du Plateau, un nouveau Plateau, le plus autonome possible, qui répond aux besoins de ses résidents.

350 Mais à chaque fois, et ça c'est très important de le dire, à chaque fois que les gens nous ont manifesté ces visions ou ces éléments de visions, ils ont toujours dit : Oui, mais il n'y a pas qu'une seule vision, qu'une seule dominante qui devrait être récupérée par les planificateurs, d'où la petite dernière phrase qui est quand même très importante, c'est un peu de tout cela et toutes les combinaisons possibles.

355 Ça nous amène à soulever quelques enjeux. Pour ceux qui prendront la peine d'aller voir le mandat qui nous a été confié par le comité exécutif, vous allez voir, il y a peut-être une dizaine d'enjeux qui ont été soulevés. À la fin de la tournée pré-consultation, on les a ramassés de cette façon, la façon dont je vais vous les livrer maintenant.

360 Donc, première question. Un quartier pour qui? Quel type de communauté on veut favoriser dans Griffintown? Une communauté qui va s'enraciner ou une communauté qui va se renouveler souvent où les résidents vont être de ceux qui vont se déplacer aux cinq ans par exemple?

365 Quel type de mixité on veut encourager dans Griffintown. La densification, bien sûr, on veut densifier, mais jusqu'où et comment? Parce qu'en même temps, on veut garder l'authenticité du quartier et le génie du lieu, et on veut bien sûr que le quartier soit agréable à vivre, qu'on ne se sente pas écrasé, qu'on ait l'impression de respirer aussi dans ce quartier-là. Alors, jusqu'où densifier?

370 Quelle devrait être la place respective des différents secteurs? Quelle place accorder à l'emploi? Quelle place accorder à l'habitation? Quelle place accorder aux espaces communs, aux équipements collectifs? Entre autres, si on veut attirer ici des jeunes familles, il faut penser à ça aussi en rapport avec les clientèles finalement. Quelle place donner au récréotourisme?

375 Un autre élément important, qu'est-ce qu'on veut réserver comme part du territoire au domaine public? Les espaces verts et les lieux publics. La place de l'auto, la fameuse place de l'auto, celle du piéton, la place du transport collectif, comment est-ce qu'on va circuler dans tout ça, ce sont des enjeux aussi importants.

380 Quand on dit gestion éco-responsable du territoire, on pense évidemment aux belles images qu'on a vues et qu'on va d'ailleurs vous proposer encore une fois d'éco-quartiers un peu partout en Europe, en Amérique du Nord où on assume de façon éco-responsable la gestion de l'eau, la gestion des déchets, la gestion de l'énergie et ça, ça veut dire, donc, des équipements qu'on met en place pour que ça puisse se faire. Comment on voit ça dans Griffintown?

385 L'arrimage avec les quartiers limitrophes. Comment est-ce qu'on voit le lien avec le Vieux-Montréal, comment est-ce qu'on voit le lien avec Ville-Marie un peu au nord, avec la Petite-Bourgogne aussi, avec Saint-Henri et avec le canal comme limite sud, mais de l'autre côté aussi avec Pointe-Saint-Charles qui est un peu plus loin, mais qui est là aussi?

390 Alors voilà. Ce sont les enjeux et les visions, les idées dominantes de visions qu'on a recueillies jusqu'à maintenant. On vous les livre comme ça pour que ça puisse vous inspirer dans vos commentaires et dans vos réflexions.

395 Si vous voulez, nous allons passer immédiatement - je ne voudrais pas interagir tout de suite avec vous sur ces éléments de visions parce que vraiment, je vous les ai donnés simplement pour que ça puisse faire une toile de fond, un contexte - et on pourrait dès maintenant accueillir notre conférencier principal que d'ailleurs nous sommes très heureux d'avoir avec nous. Il s'agit de monsieur Kenneth Greenberg.

400 Monsieur Greenberg est architecte, concepteur en urbanisme, professeur, auteur et ancien directeur du Service d'architecture et de design urbain de la Ville de Toronto. Il est aussi le fondateur d'*Urban Strategies*, directeur principal de *Greenberg Consultant* et il cumule une expérience de plus de trente années en aménagement urbain. Il a travaillé à élaborer des plans d'ensemble dans de nombreuses villes un peu partout dans le monde, notamment à Toronto, Hartford, Amsterdam, New York, Boston, Détroit, Paris ainsi qu'à Montréal. Il privilégie une approche globale en matière de développement urbain et a la préoccupation de placer le citoyen au cœur des projets de réaménagement des villes.

405

410 On a demandé à monsieur Greenberg comme on a demandé à tous nos panélistes de
nous parler de la thématique qu'ils ont abordée en le faisant de façon très concrète. On veut
dépasser les principes et essayer de voir comment, concrètement, dans Griffintown compte tenu
de sa localisation, compte tenu de ses caractéristiques, ses rues étroites, son bâti patrimonial,
comment on peut essayer d'atteindre les objectifs qui commencent à ressortir un peu partout des
415 réflexions qui sont faites par les uns et les autres.

On a aussi demandé à monsieur Greenberg de nous parler avec des cas concrets de
son expérience de revitalisation de quartiers qui pourraient être analogues à celui de Griffintown.

420 Je vous demanderais d'accueillir maintenant monsieur Kenneth Greenberg.

M. KENNETH GREENBERG :

425 Bonjour tout le monde. Merci beaucoup, Madame Roy, et à tous les organisateurs de ce
merveilleux colloque. Je suis très content d'être ici avec vous ce matin. Vous avez vraiment un
beau défi. Lorsque j'ai eu l'invitation, j'ai tout de suite dit que je ne suis pas très très au courant,
au fait, pas au courant du tout des détails de Griffintown. Ça aurait été peut-être plus intéressant
pour moi si c'était à l'inverse, si je vous parlais à la fin de l'après-midi après vous avoir écouté.

430 De toute façon, ce que je vais faire ce matin, c'est essayer de vous parler des modalités,
des moyens de profiter au sens plus large d'une transformation profonde qui est en train de se
faire à Griffintown. Je vais commencer un peu aussi avec des enjeux, mais vu un peu de
l'extérieur, de plus loin, pour mettre sur la table si on veut les ingrédients du repas que vous êtes
en train de préparer dans ce quartier. Et ensuite quelques observations pour le cas de
435 Griffintown plus précisément en tirant qu'est-ce qu'on peut apprendre de quelques exemples qui
peuvent être pertinents. Je vais être avec vous toute la journée et j'ai envie de continuer
la discussion et de vous entendre.

440 Au mois de mai, j'ai sorti un livre qui s'appelle *Walking Home* où je racontais un peu
l'histoire de toutes les expériences que j'ai eues un peu partout en Amérique du Nord et dans

d'autres pays autour de cette transformation profonde qu'on est en train de vivre de nos jours. Je commence à comprendre un peu l'état de désinvestissement dans nos villes qui a produit les conditions existantes dans un quartier comme Griffintown.,

445 J'ai fait un peu marche arrière pour voir dans les années avant la deuxième guerre et dans les décennies tout de suite après cette période, dans quelle mesure on est arrivé à un point tournant vraiment assez incroyable.

450 Ici, on a l'exemple de la grande foire mondiale de New York en 1939, le pavillon de *General Motor* où on vendait non pas des voitures, mais un mode de vie, et nous étions tous plus ou moins des acheteurs.

455 Mais on a tout de suite appris très vite, ça c'est la couverture de *Life Magazine* 1960, que tout de suite après avoir créé ces autoroutes, elles se remplissaient avec des conséquences qu'on connaît. Et aussi la contamination qui vient avec cette utilisation des automobiles. Maintenant avec le changement climatique, on le vit.

460 Il y a aussi une crise de santé publique qui est vraiment très très grave, surtout en Amérique du Nord, et chez les enfants. Le pourcentage d'enfants dans nos villes et surtout dans nos banlieues qui sont où devant les écrans ou on les amène un peu partout en voiture au lieu d'aller jouer, comme on faisait dans mon temps, dans la rue avec nos petits camarades, ça fait un phénomène où on a l'obésité, on a des crises de cœur chez les enfants, des maladies cardiaques, on a le diabète, on a vraiment... avec des pourcentages, des taux de pourcentage très très élevés de plus en plus.

465 Le point final, le grand changeur, le catalyseur de changement, c'est le *peak* pétrolier. Et on en est déjà là ce qui fait qu'un mode de vie qu'on a privilégié pendant deux générations et plus ne peut plus continuer comme ça.

470 Ce qui nous amène à la ville et c'est seulement dans la ville et dans les quartiers comme Griffintown, je dirais, qu'on est capable de résoudre ces problèmes, de faire face à ces défis et

pour parler franchement, c'est notre survie comme espèce humaine qui dépend de notre capacité de faire ces transformations de façon à la fois efficace et assez rapide et nous diriger vers une autre façon de vivre qui va être plus durable.

475

Je montre ici le cas de Saint-Paul sur le Mississippi où j'ai travaillé avec trois maires en commençant dans les années 90. C'était une ville qui était couverte de stationnements, qui perdait sa population, il y avait peu de gens qui vivaient dans le centre-ville, pertes d'emplois, vraiment tous les problèmes possibles imaginables. Il y a eu un maire, Norm Coldman, avec une grande vision qui m'a appelé pour travailler avec lui, aussi avec deux maires, deux autres maires par la suite, et ce qui est intéressant, c'était des démocrates et des républicains, les deux parties. Ça ne faisait pas de différence quand on traitait ces problématiques de la ville. La transformation consistait à remplir la ville d'une nouvelle population, de créer des quartiers, de réutiliser les zones antérieurement industrielles tel Lowertown qui ressemble de très près à Griffintown.

480

485

Je montre ce petit exemple de transformation qui était une banque où on accédait dans sa voiture. Il y avait une petite boîte sur ce triangle où on arrivait pour faire ses dépôts, pour retirer son argent de la banque et un grand stationnement et cette banque, *First Bank*, a fait un don à la ville de Saint-Paul pour créer ce petit parc où on représente le retour à la rivière. Et ça, c'est il y a 20 ans. Depuis, la Ville a fait énormément de progrès, mais ce qui est important, c'est que toute la communauté de Saint-Paul, tous les citoyens ont contribué dans des centaines de façons à cette transformation.

490

495

Le rôle de la ville a vraiment changé avec une nouvelle génération qui veut vivre dans les quartiers où ils peuvent marcher à pied et donc, le titre de mon livre, *Walking home*. Voilà, vous voyez dans cette image Bryant Park qui est derrière, la grande bibliothèque à New York sur la 42^e et 5^e avenue, le quartier distillerie à Toronto qui devient de plus en plus populaire et c'est intéressant de voir dans ces photos la gamme de personnes, la variété de personnes, question d'âge, de capacité économique, situation sociale. Ça attire beaucoup de monde, mais c'est surtout les jeunes.

500

505 J'ai aussi une image du quartier Saint-Roch à Québec où j'ai travaillé avec le maire Jean-Paul L'Allier dans un quartier qui était vraiment désuet, qui était dans un état assez lamentable. Le grand geste pour démarrer le changement, c'était de créer une place publique qui s'appelait à l'époque La Grande Place et autour de cette place se forme un nouveau quartier.

510 Je vais beaucoup insister sur l'importance du domaine public. Cette transformation aussi se fait. Il y a un potentiel énorme d'après ce que je vois à Griffintown dans le traitement des voiries. Les emprises des rues qui étaient dessinées, qui étaient traitées de façon à mobiliser autant que possible la population dans les automobiles et le grand exemple dont on parle beaucoup et qui est vraiment formidable, new-yorkais, c'est la transformation de Broadway de la rue 23 jusqu'à Columbus Circle, la 59^e rue. Et surtout Time Square au centre où on peut s'asseoir à une table, prendre son café.

515 C'est vraiment une expérience de changement qu'on perçoit dans la ville ça démontre l'importance primordiale de cette transformation et comment, dans quelle mesure ça change tout à fait notre perception de nos villes.

520 Deux autres exemples. À Tokyo, tous les dimanches, on ferme la circulation en voiture sur la Ginza, et toutes les familles viennent se balader sur la Ginza, utiliser cet espace très connu d'une façon tout à fait nouvelle. Un autre exemple, en bas, dans une ville suédoise, même phénomène.

525 Donc, ça nous amène à penser non seulement aux solutions permanentes, mais aux expériences et à l'utilisation temporaire des espaces où on peut essayer d'autres possibilités d'utiliser les espaces. Par le biais de ces expériences, on apprend beaucoup et on est capable d'innover.

530 Ce changement se produit dans les moyens de nous déplacer dans nos villes, et ça c'est profond. C'est très intéressant à quel point le vélo est devenu un moyen de transport dans la Ville de Montréal avec BIXI par exemple et on a maintenant dans une centaine de pays dans le monde ce genre d'opération.

535 Aussi, le fait qu'on partage l'utilisation des voitures. On va les utiliser quand même, mais on n'a pas besoin de les avoir comme propriété personnelle. Ça, surtout pour les jeunes, maintenant, ils se vantent de ne pas posséder une voiture. Quand j'étais jeune, j'avais hâte d'acheter ma première bagnole; c'était vraiment quelque chose, un moment très important dans la vie, et après le statut social d'une personne était vraiment quelque chose qui était lié à quel genre d'automobile on possédait. Maintenant, une jeune personne peut dire «J'ai pas de voiture», ça veut dire que j'ai organisé ma vie de façon à vivre dans un endroit où je peux
540 accéder aux choses dont j'ai besoin tous les jours d'une façon très désirable et lorsque j'en ai besoin, je n'ai qu'à utiliser Zipcar, Autosshare, tout ce genre de systèmes de partage.

545 Aussi, l'utilisation des appareils *hand held* pour accéder aux moyens de transport, que ce soit des trains, que ce soit des métros, que ce soit des transports en site propre, des tramways, deviennent de plus en plus répandus dans le monde. On a l'exemple à Hong Kong de système *Octopus* qui permet aux gens de faire tout ça et même acheter son journal et son café avec la même carte. Ça c'est un changement très important.

550 Au fait, j'insiste beaucoup sur le transport en commun comme la fondation de toutes les cinq visions, je peux dire, dont madame Roy a parlé. Il faut que l'accès au transport commun, efficace, qui nous permet d'accéder à tous les endroits où on a besoin d'aller est vraiment primordial.

555 Dans cet exemple, dans un quartier de Stockholm, non seulement d'avoir le transport en commun, mais de le célébrer, de créer par exemple cette station pour un tramway qui est vraiment... c'est une place extrêmement agréable. C'est aussi un climat qui est difficile comme le nôtre, et d'avoir l'abri, d'avoir une certaine générosité dans l'espace public autour de ces stations porte un message très important.

560 Les transformations dont je vous parle se passent actuellement dans deux types d'environnement simultanément. Ça se passe à la fois dans les villes, dans les quartiers comme Griffintown ou dans celui que je vous montre ici, St-Lawrence à Toronto où j'ai travaillé avec le maire David Crombie à la fin des années 70. Il était couvert de stationnements, il y avait très peu

565 de bâti à l'époque; c'était carrément un grand stationnement pour le centre-ville. Maintenant, vous voyez la quantité de nouveaux résidents, de nouvelles entreprises qui se sont installés dans cet ancien quartier.

570 Ça se passe aussi en banlieue. Les banlieues où la majorité des Nord-Américains habitent actuellement, on ne peut pas les ignorer. Il faut aussi travailler, c'est quelque chose qui est vraiment très important pour une autre génération d'urbanistes, de professionnels qui travaillent dans ce domaine. Il faut s'occuper de ces banlieues.

575 Ça, c'est un projet à Ottawa où je travaille actuellement avec des quartiers et c'est les citoyens qui ont demandé cette transformation autour de *Bank Street* au sud de la rivière et c'est très intéressant de travailler sur cette artère commerciale et de faire venir un développement plus dense avec une mixité pour permettre à ces gens qui vivent dans leur maison individuelle l'accès à ce qui va être une rue commerciale et non pas une artère avec des *malls* avec des grandes boîtes. Quelque chose qui va tout à fait changer.

580 Il s'agit donc de travailler sur les données du passé. J'ai été très impressionné en faisant le tour tout à l'heure de toutes les expositions qui sont à l'extérieur de la richesse de ces données que vous avez dans ce quartier, de la richesse, de l'histoire.

585 Je vous montre ici le quartier où j'habite à Toronto qui fait partie de *King- Spadina*. Au milieu de *King-Spadina*, il y a un petit quartier qui s'appelle *Wellington Place* avec ses deux places et *Wellington Street* qui lie les deux. On voit horizontalement les deux places qui ont été créés en 1830 et maintenant, autour de ces deux places dans ce quartier, on est en train de bâtir la ville sur la ville. Il y a quelques éléments qui restent de la fin du 18^e, pas mal du 19^e et même une richesse de bâtiments du début du 20^e. Maintenant, on est en train d'ajouter de nouveaux usages, de nouveaux bâtiments.

590 Ce qui est très important, c'est de réaliser à quel point il s'agit de travailler sur ce qui existe et avec ce qui existe avec une certaine subtilité, non pas d'écraser, non pas d'effacer,

595 mais d'employer toute la richesse de ces couches intérieures, de travailler sur les terrains en friche, dont il y a certains éléments ici à Griffintown.

600 Ça, c'est le site qui se construit actuellement à Toronto, le village pour les athlètes pour les Jeux panaméricains qui vont se passer en 2015. Il y a une combinaison des projets d'insertion comme je vous ai montrés dans l'autre diapositive, et de projets d'une ampleur plus grande comme cette opportunité-là.

605 Ça, c'est quelque chose que j'ai faite à Edmonton où j'ai travaillé récemment. Il est très important de mettre sur une même page, et on a vu l'exemple tout à l'heure qu'a montré de Griffintown madame Roy, de voir un peu tous les éléments de changements qui sont en train de se faire, de se préparer en même temps. Avec le cas d'Edmonton, on a ajouté non seulement les projets, mais les transformations des voiries. Les transformations des places publiques, du domaine public pour comprendre un peu l'ampleur du changement et qu'est-ce que ça peut représenter quand on travaille non seulement en silo, mais quand on travaille ces éléments ensemble.

610 Il s'agit d'utiliser chaque pièce d'échec pour son avantage maximum avec une synthèse, travailler comme je dis parfois en faisant des cordes et non pas des notes isolées. Et on voit ici sur ce coin de rue, on voit l'élément de transport en commun, des commerces sur rue, le patrimoine, aussi le nouveau qui arrive qui est annoncé sur ces panneaux, sur cet ancien édifice et un quartier comme le quartier Griffintown qui répand une nouvelle façon de vivre.

620 J'ai appris aux cours des années qu'on parle beaucoup de développement durable, éco-responsable, mais au fait, ce n'est pas quelque chose qu'on ajoute à ce qu'on faisait de toute façon, c'est pas quelque chose qui est un ajout, ça touche à toutes les façons dont on travaille, les outils, les relations entre tous les éléments, tous les enjeux et trouver un ADN de développement où chaque phase de développement contient tous les facteurs, contient un élément d'espace public, accès au transport, mobilité, travail, habitation, commerces. D'avoir cette mixité présente dans toutes les phases du développement qu'on va construire.

625 Vous avez parlé, Madame Roy, d'une vision et je prétends que cette vision doit aller au-delà des mots et arriver finalement à quelque chose que les gens dans la rue sont capables d'envisager, d'avoir vraiment une image en tête de ce que ça peut représenter ce changement.

630 Ça, c'est l'image qu'on a préparée pour la ville de *Saint-Paul* qui, à l'époque dans les années 90, ne ressemblait pas du tout à l'image qu'on voit. Il manquait totalement de végétation sur les bords de la rivière, il manquait... il y avait énormément d'espaces vides, des terrains en friche, mais cette image d'un nouveau quartier qui se formait sur les bords de la rivière, qui s'attachait au centre-ville, qui avait des liens avec les quartiers limitrophes, était très forte pour les gens de *Saint-Paul*. Ils se reconnaissaient dans cette image et ils travaillent continuellement
635 avec cette image-là.

Je vous suggère que dans la mesure du possible, vous rendiez les mots visibles en créant ce genre d'images et des images extrêmement accessibles. À partir de ces images, que vous créez des outils pour suivre le progrès de la transformation qui va au-delà des taches de couleur qu'emploient normalement les urbanistes où on peut voir l'implantation des rues, des arbres sur rue, la création des places, l'arrivée de nouveaux liens qui n'existaient pas dans le temps.
640

On peut voir aussi une représentation du bâti avec ses gabarits, avec ses qualités physiques. On a énormément plus de capacité de faire ça avec les moyens, avec l'ordinateur aujourd'hui. C'est incroyable à quel point on peut simuler le changement, mais non pas autour de projets isolés, mais de l'ensemble, de l'ensemble de changement. Et ça, c'est la responsabilité non pas des promoteurs individuels, mais plutôt du secteur public de représenter cette transformation.
645

650 D'aller de l'ensemble au détail. Par exemple, ça c'est la capitale de l'état du Minnesota et ce croissant qui traverse la rivière, on entre dans l'image qu'on a vue de tout l'ensemble à vol d'oiseau, on entre dans le détail, on approfondit et même on entre dans une partie du quartier avec un plan où on voit non seulement les emprises du domaine public, mais on commence à

655 voir l'intérieur, là où les gens accèdent aux édifices, les entrées, les entreprises sur rue. Et on commence à se faire une image de la totalité du changement.

Lorsqu'on fait ça, il y a des défis très importants au point de vue social. Nos villes, lorsqu'on considérait que les jeunes qui allaient élever des enfants, qui allaient avoir des familles, 660 allaient forcément quitter la ville pour aller vivre en banlieue, on ne portait pas beaucoup d'attention à faire, à équiper nos villes pour les jeunes familles, pour les enfants.

C'est surtout dans les pays scandinaves qu'on voit dans de nouveaux quartiers ou des parties en train de se construire, d'anciens quartiers, une attention profonde aux besoins des 665 enfants. Des garderies, des terrains de jeux, même des types d'appartements qui sont très accueillants pour des jeunes familles.

Il y a aussi un changement dans nos populations qu'on comprend très bien chez les personnes âgées et il y a ce moment de drame pour les personnes âgées lorsqu'elles vivent en 670 banlieue où on est obligé d'enlever les clés de la voiture. Quand on vit en ville, il y a eu un article très intéressant dans le *New York Times* il y a une semaine où les gens dans la ville de New York ont une longueur de vie plus grande que n'importe quelle autre ville dans le pays.

Pourquoi? Il y a deux raisons. Ils marchent, il y a moins de voitures, il y a plus d'accès à 675 pied. Ils ont le métro, ils ont des moyens de transport, mais aussi les personnes âgées peuvent rester plus indépendantes plus longtemps parce qu'ils ont autour d'eux dans leur quartier toutes les choses dont ils ont besoin, l'alimentation, santé, services. On voit ça, que ce soit dans n'importe quelle grande ville, que ce soit à Paris, que ce soit à Buenos Aires, que ce soit à Londres, à New-York. Ce sont dans les centres des villes, c'est le meilleur endroit pour les 680 personnes âgées de rester plus indépendantes à cause de cette prolifération de services près de chez eux.

La mixité. On en parle beaucoup, mais on peut pousser plus loin. C'est non seulement d'avoir dans le même quartier différents usages, mais comment on va les mélanger? J'ai 685 travaillé avec un promoteur très astucieux à *Cambridge* autour du campus de *MIT*. Ce

690 promoteur travaille beaucoup avec la haute biotechnologie et il a créé des bâtiments où ses clients voulaient attirer et retenir les grands scientifiques dans ce domaine. Or, ces gens-là ne voulaient pas du tout être dans un parc scientifique. Ce qu'ils voulaient, c'est être dans un vrai quartier. Et quand ils sortent de leurs laboratoires à l'intérieur de cet édifice, ils entrent dans une place qui devient patinoire en hiver. Ils sont entourés de restaurants, de cafés. Ils peuvent prendre un kayak, un canoë à l'heure du midi pour aller se balader sur la *Rivière Charles*. Il y a aussi la musique, le cinéma. Tout ce qu'on veut est dans ce quartier. Le quartier n'a pas de nom, c'est-à-dire que ça n'a pas un nom corporatif, ça a des adresses sur rue et ça fait partie d'un quartier, d'une vraie mixité.

695 Ce monsieur qui est, comme je disais, un promoteur très réussi prétend que ça, c'est le plus important pour attirer le genre de personnes qui veulent travailler dans ces entreprises.

700 Cette image démontre une capacité au point de vue architecture de plus en plus avancée pour mélanger les choses. Donc, on a ici une rue piétonne, on a au rez-de-chaussée des commerces. Au-dessus, on a des bureaux et les gens qui vivent au troisième étage. Et ça, on n'a pas besoin d'avoir cette mixité dans tous les édifices évidemment, mais d'avoir très proche les uns des autres ces différents usages devient de plus en plus important.

705 Il ne suffit pas autrement dit d'avoir la grande densité si ce n'est pas intéressant. C'est comment on rend la ville dense qui est très important. Ça, c'est un quartier qui se crée près de chez moi à Toronto. Ça s'appelle *City Place* avec une densité incroyable, mais quand on est sur le coin de la rue, c'est extrêmement moche, ce n'est pas intéressant : on a une banque, on a un petit centre d'alimentation, on peut acheter des sous-marins, mais à part ça, il n'y a pas grand-chose.

710 Il faut travailler pour faire non seulement des collections de condominiums, mais pour faire de véritables quartiers qui possèdent toutes les qualités dont on parle. Et ça demande un effort. Ça ne se fait pas en soi.

715 Ça, c'est un exemple en banlieue, à *Mississauga* à l'ouest de Toronto avec la maire Hazel McCallion, qui est toujours maire après 35 ans, je pense. Elle a 92 ans peut-être, on ne

sait pas trop, mais après avoir créé une ville de 700 000 personnes typiquement de type banlieue, elle est maintenant en train de bâtir sur cette ville une autre ville, qui est une ville qui va être dense, qui va être mixte, qui va posséder d'autres qualités.

720

Je travaille avec la maire, avec le Service d'urbanisme, et ce qui est le plus intéressant, avec cinq promoteurs, y compris ceux qui possèdent ce grand centre d'achats régional, *Square One*. Ensemble, ces cinq promoteurs se sont mis la tâche de créer un petit quartier urbain d'une vingtaine d'îlots avec des commerces sur rue, avec ce genre de mixité, avec un collège qui fait partie, *Sheraton College*, qui est très connu, une bibliothèque, l'hôtel de ville, centre des arts et de la culture, tout ça dans le mélange qui va arriver dans ce quartier. Et la plus grande mixité possible au fait.

725

Il y a des erreurs qui nous permettent de corriger les défauts qu'on a créés antérieurement surtout pour le logement social où dans le temps, on entassait tous les gens plus pauvres dans des énormes ensembles isolés du reste de la population. Ça, c'est le projet de *Regent Park* à Toronto. Il y a des projets semblables à Montréal, tels *Benny Farm* et autres, où on va conserver le même nombre d'unités de logement social et d'unités abordables, mais on va ajouter 100% plus d'unités sur le marché privé pour créer un quartier mixte.

730

735

J'insiste beaucoup sur cet aspect social. Il ne faut pas que ces quartiers ne soient que pour les gens aisés, mais qu'on ait vraiment ce mélange social. Dans nos villes canadiennes, on a ce que moi je considère un atout considérable, c'est l'immigration. Il y a une richesse énorme qui est apportée dans nos villes et dans notre pays et pour notre économie par de nouveaux arrivants.

740

Comment faire place pour les gens qui apportent des perspectives différentes, des entreprises qui deviennent dans beaucoup de cas très importantes pour le pays? Comment encourager, accueillir ce genre de mixité? Ça se fait à la fois dans les villes, ça, c'est *Kensington Market* à Toronto, et ça se fait dans les banlieues dans ces petits centres d'achats qui se transforment avec des types d'entreprises qu'on n'avait jamais vus et qui deviennent par la suite très importants. Donc, c'est un élément auquel il faut faire très attention.

745

750 La qualité de vie, on en parle beaucoup, est un atout considérable. C'est l'atout qui attire l'investissement. Le fait que nous disions ça, ce n'est pas étonnant, mais ce qui est intéressant maintenant, c'est les économistes, les gens qui travaillent dans l'immobilier qui parlent beaucoup maintenant de qualité de vie. La qualité de vie se forme en fait de tous ces éléments, de la richesse du domaine public, des possibilités qu'offre ce domaine public aux gens.

755 Et comment augmenter au maximum cette qualité de vie? Accès à l'eau, que ce soit la mer, que ce soit les rivières, que ce soit un canal, et de plus en plus important, et j'ai travaillé sur énormément de dossiers au cours des années qui traitent de cet accès qui change la ville complètement, qui change l'expérience de la ville. Ça, c'est le nouveau *Brooklyn Park*, où j'ai travaillé avec mon collègue Michael Van Valkenburgh, qui s'ouvre en face maintenant sur le *East River* près du bas de *Manhattan* de l'autre côté qui est pour *Brooklyn* qui a 3 millions d'habitants et qui a très peu d'espace sur les bords de cette... qui est quasiment une ville, qui fait partie de *New York*. Ça fait un changement incroyable la possibilité des gens d'avoir accès aux espaces où ils n'avaient jamais auparavant la possibilité d'utiliser ces espaces. Ce pont que j'adore à Toronto sur la *Rivière Humber*, et bien sûr *Chicago* qui est l'exemple clé depuis le dernier siècle.

765 L'espace public, et vraiment, je ne peux pas trop insister, c'est ça qui rend possible la vie en communauté. C'est là où nous nous rencontrons. Il faut quand on travaille sur ces projets aller de l'avant non pas par la suite, mais aller de l'avant avec la création des espaces publics pour montrer l'image, pour montrer un peu le caractère de ces quartiers et qu'est-ce qu'ils vont devenir.

770 Il y a quelques exemples du front maritime de Toronto, y compris l'exemple de *Sugar Beach* qui est fait par un paysagiste Cormier, Claude Cormier, qui est très connu, qui est vraiment formidable. Le fait qu'on peut être à la plage dans le port de Toronto même un dimanche avec son journal, avec son café, c'est vraiment quelque chose de spécial qui a totalement transformé la perception du quartier.

775 Ces espaces publics, ça c'est *Sugar Beach* de Cormier, ça, c'est *Sherbourne Common*, ces espaces existent déjà bien qu'on n'ait pas encore construit tout ce bâti qui vient, mais le fait

780 d'avoir ces espaces publics à l'avance, c'est ça qui a attiré les promoteurs et non seulement les a attirés, mais les a encouragés à faire des projets extrêmement extravertis qui utilisent, qui profitent de ces espaces publics avec une certaine générosité.

785 Bon, avec tout ça en tête, je vais maintenant parler un peu : Qu'est-ce que ça veut dire pour Griffintown? Et la problématique qui a été posée : Quelles sont les conditions que vous pouvez mettre en place pour bénéficier autant que possible de ces transformations et quels sont les choix à faire vis-à-vis des conditions spécifiques de Griffintown, sa localisation, ses attributs qui sont nombreux, son génie du lieu et ses liens avec ses quartiers limitrophes ?

790 Et vous avez déjà vu cette image. Un avantage incroyable, c'est que vous avez l'intérêt du secteur privé pour investir dans ce quartier et ce n'est pas toutes les villes ou tous les quartiers qui ont cet avantage. Il y a énormément de choses qui se passent simultanément.

795 J'ai tiré quelques exemples de l'internet, je ne sais pas si ce sont les bons ou les meilleurs, mais de toute façon, il y en avait beaucoup, et comme je disais tout à l'heure, le grand défi, c'est de considérer non pas ces projets isolés les uns des autres, mais de comprendre qu'est-ce que ça veut dire quand ces notes isolées font de la musique ensemble. Qu'est-ce que ça veut dire et comment on peut avoir une musique agréable, si je peux utiliser cette métaphore, pour faire quelque chose, pour faire un repas qui va être délicieux avec ces éléments-là.

800 J'ai noté quelques enjeux que, bon, c'est à peu près évident, mais il s'agit de voir l'ensemble au-delà des projets en motion, quatrième dimension et vous avez, j'ai noté, une vingtaine de projets, 700 unités d'habitation, 150 000 mètres carrés de commercial ou de bureaux qui sont en cours.

805 Comment sauvegarder le patrimoine tout en ajoutant du nouveau? Comment forger les liens à l'intérieur et avec l'extérieur du quartier? Comment favoriser par tous les moyens le déplacement autre que par l'automobile? Comment maîtriser la forme urbaine avec des gabarits qui encadrent l'espace public à l'échelle humaine? Comment pousser au maximum la mixité, les synergies avant toutes les fonctions, les aspects sociaux, les entreprises? Comment augmenter

810 et améliorer le domaine public, animer les trottoirs et les places? Comment conserver une
marge de flexibilité quand on va créer un plan directeur? Non pas essayer de prédire tout à
l'avance, mais de préserver une marge de flexibilité pour permettre l'évolution et ce qui est très
important, le *feedback*? Quand on fait des expériences au fur et à mesure, qu'est-ce qu'on peut
815 en apprendre et comment on peut continuer à adapter le cadre réglementaire? Et avant tout, ce
que vous faites aujourd'hui et avec les audiences que vous allez avoir, comment engager le
grand public dans ce processus de transformation?

Voilà quelques exemples un peu plus précis de transformation. Je vous ai déjà parlé du
projet de *Cambridge* et maintenant pour le montrer en plus de détails, ça c'est le campus du *MIT*.
820 C'était une ancienne zone industrielle à peu près de la même envergure que *Griffintown*, *East
Cambridge*, qui est en train de se transformer, et le projet dont je vous ai parlé se situe ici près de
la *Rivière Charles*.

Mon promoteur a acheté un terrain de 10 acres qui était une ancienne usine de
825 gazéification et quand on a commencé à travailler ce projet où quelqu'un d'autre aurait mis peut-
être un parc scientifique, on a tout de suite cherché quels étaient les atouts, quelles étaient les
conditions spécifiques à cette parcelle de terrain et on a trouvé qu'il y avait un bout de canal qui
dans le temps menait au centre de *Cambridge* et dont il ne restait que cette petite partie qui
donnait accès à la rivière.

830 On a découvert aussi qu'à côté de *Kandall Square*, qui est très important, une station de
métro, il y avait une possibilité de créer un carrefour qui permettait aux gens d'avoir un autre
moyen d'éviter ces bretelles d'autoroute sur le bord de la rivière qui avaient engorgé le pont et
pour permettre aux gens d'avoir accès au bord de l'eau et au quartier. Donc, utiliser notre projet
835 pour atteindre des buts au-delà du projet au niveau public, mais qui avait des avantages évidents
étant donné la perspective du promoteur pour créer un vrai quartier.

Or, ce qu'on a fait, on a divisé notre terrain en six îlots avec deux places. On a donné
effectivement pas mal de terrain au public, mais on a créé sur les îlots qui restaient du bâti assez
840 dense et ce, sur ces dits îlots, il y en avait deux désignés au laboratoire, un autre à une

845 combinaison de recherche et de bureaux. Là, il y avait un théâtre, cinéma, des habitations et commerces, un hôtel. C'est ça qu'on peut accéder avec les canoës et les kayaks et donc, on a créé vraiment un petit fragment d'un quartier dans ce même site. Ça représente en microcosme toutes les ambitions pour la ville. Ça, c'est l'image que je vous ai montrée tout à l'heure et avec cela, le promoteur a réussi de façon spectaculaire, mais aussi la Ville a gagné et le quartier a gagné.

850 Un autre exemple, celui-ci de Vancouver où j'ai travaillé récemment avec la Ville de Vancouver à l'est de *False Creek*. Ça, c'est le village olympique qui est vraiment assez formidable, et si vous ne le connaissez pas, je vous recommande de le visiter. Il y a aussi des terrains qui ressemblent beaucoup à Griffintown à l'est de *False Creek* et la Ville de Vancouver se dit maintenant : On a eu beaucoup de succès avec notre formule de condominiums, c'est très connu, et même avec les bureaux conventionnels, mais dans ce quartier qu'il nous reste, et il reste très peu de terrains dans le centre de Vancouver à développer, on a des éléments très intéressants. On a des résidents, on a quelques endroits avec des entreprises de biotechnologie, on a des grands entrepôts d'alimentation pour toute la région, on a un quartier des artistes qui se forme dans ce coin. On a l'arrivée d'une université, un peu le même cas que l'ÉTS, qui arrive avec Emily Carr dans ce coin, on a des cours des triages et on a beaucoup d'édifices de différentes qualités, différentes périodes. Ils sont en train de trouver le moyen de ne pas développer ces terrains.

865 Il y a des promoteurs qui veulent évidemment tout démolir et partir à nouveau, mais ils vont essayer de travailler avec les éléments qui existent et commencer par des idées très ambitieuses autour de la création d'un domaine public qui travaille avec la topographie, avec les éléments d'infrastructure de la période industrielle avec une trame qui est assez spéciale ou des trames qui sont assez spéciales à différents endroits dans ce terrain pour donner un caractère, pour préserver, pour bâtir, effectivement bâtir la ville sur la ville et non pas l'effacer.

870 Finalement, je vous donne l'exemple de mon quartier ou effectivement de deux quartiers sur les deux épaules de Toronto qui représentent dans l'ensemble 400 acres de terrains où j'ai travaillé dans les années 90 avec Jane Jacobs lorsqu'elle était toujours en vie, avec la maire

875 Barbara Hall. On a désigné ces deux quartiers qui ressemblent tous les deux beaucoup à Griffintown. Ça, c'est les deux côtés du centre-ville, ça c'est *King-Spadina* et *King-Parliament* avec une mixité, même genre de mixité de bâtiments existants, pour créer un zonage spécial qui allait privilégier la mixité autant que possible et travailler surtout avec des critères de design urbain pour guider le changement.

880 Voilà une partie de ce quartier. C'est comme votre plan. Ça démontre la quantité de projets en cours et ce n'est même pas jusqu'à date complètement, mais vous voyez un processus de changement qui est assez incroyable. Et je vous montre cette image-là parce qu'on a fait un effort dans ce quartier pour ne pas recréer la formule de grandes tours qu'on voit dans beaucoup d'endroits dans notre ville, mais de trouver un gabarit moyen qui allait être plus, qui pouvait travailler plus effectivement avec le gabarit existant des bâtiments industriels et créer moins de pression pour démolir ces bâtiments existants qui pouvaient être partenaires d'une certaine façon avec les bâtiments de l'époque industrielle du début du 20^e siècle.

890 Et ça, c'est tous les projets, vous voyez la quantité, ce n'était pas facile. Je peux vous dire parce que les promoteurs arrivent toujours en disant : « Ma tour, c'est pas comme les autres, elle est tout à fait spéciale, vous allez l'adorer. » C'est quelque chose qui demande un travail continu des citoyens avec les villes pour maintenir ce type d'édifice et travailler beaucoup pour intégrer le nouveau avec l'existant.

895 Je vous montre quelques chiffres ici qui sont très intéressants. C'est qu'ici, vous voyez l'augmentation de la population avec les pourcentages très très importants. Il y avait très peu de gens qui vivaient dans ces quartiers. Alors, un changement de plus que 100% dans le cas de King-Spadina. Ici, on voit la quantité de gens qui possèdent une voiture, un vélo ou les deux, et c'est le quartier à Toronto où il y a le moins d'utilisation de la voiture, où les gens sont plus susceptibles d'atteindre leur lieu de travail à pied ou en bicyclette.

900 Ici, on voit ce qui est aussi intéressant, c'est qu'il y a plus de gens qui travaillent actuellement dans ce quartier mixte qu'il n'y en avait jamais dans la période industrielle lorsque

c'était des usines. Et c'est à cause de la mixité, nouveau genre de travail, l'utilisation et du bâti existant et de nouvelles entreprises qui se sont insérées dans ces deux quartiers.

905 Là, vous avez une image, c'est de mon appartement, de ma fenêtre. On voit ici un
cimetière qui était un peu perdu dans la ville. Personne ne savait que ça existait. Ça remonte à
1793 et c'était lié à *Fort York*. C'était les soldats et aussi la petite fille du premier gouverneur du
Upper Canada qui vivait dans la Ville de Toronto, le lieutenant Simcoe, et maintenant parce que
ça avait une autre orientation, on a créé une définition du cimetière. On a sauvegardé les
910 tombes qui étaient un peu en conditions désuètes. On a la Place de 1830, on a le bâti du début
du 20^e siècle et on a aussi le nouveau. Cette intégration, c'est ça qui rend ce quartier intéressant
et extrêmement vivable.

915 Je vous montre ici quelques collages. Parce qu'à partir de ces collages, on voit le
phénomène qui moi personnellement me fascine. C'est que tous les mois, toutes les semaines
presque, quand je me balade dans le quartier, je vois des surprises. Je vois des choses qui
n'étaient pas là la semaine avant, toutes sortes de petites entreprises qui s'installent parce qu'on
a ce bâti existant qui permet des choses qu'on ne peut pas faire dans le nouveau, une utilisation
de ce bâti, des espaces, avec toutes sortes de possibilités.

920 On a ici le bureau du designer Bruce Mau par exemple qui est dans une ruelle; on a des
maisons de culture, on a des nouvelles entreprises d'alimentation, des boucheries, des
pâtisseries; on a toutes sortes d'entreprises de la haute technologie; on a un pub anglais. Il y a
toutes sortes de choses et ça continue. On a une auberge de la jeunesse dans un ancien hôtel
925 qui date du début du 19^e, de nouveaux bâtis, encore des entreprises de tous genres, même de la
mode qui revient à une autre époque. Bien sûr des petits cafés qui s'ouvrent dans les maisons
qui existent toujours. Un immense entrepôt qui a été converti dans les bureaux dans cette partie
et dans l'habitat dans cette partie-là avec des entreprises sur rue.

930 Bon, c'est quelque chose d'absolument extraordinaire. C'est à qui vraiment fait la vie du
quartier. Ça continue. Il y a Loblaws qui est venu s'installer, mais cette fois-ci, on ne le voit pas;
ils ont ajouté des étages d'appartement au-dessus du Loblaws. Ça, c'est une imprimerie qui

dessert des architectes et des ingénieurs. Ça, c'est une entreprise de carrelage pour les voitures qui est maintenant devenue un café, magasin de peinture, tout ce qui touche à la construction est très important étant donné la quantité de chantiers dans le quartier. Encore une insertion de nouveau, BIXI qui vient s'installer ici, une petite rue qu'on a conservée où les gens qui travaillaient sur le chemin de fer vivaient là au milieu du 19^e.

Sur tous les coins de rue, il y a ces éléments de surprise. Et ce que je peux vous suggérer, vous avez ces éléments de richesse à Griffintown : il faut les reconnaître, il faut travailler avec.

Pour le domaine public, ça c'est un ancien plan où on voit *Wellington Place*, les deux squares, les deux places, et avec la Ville de Toronto et les citoyens du quartier, on a créé un plan des espaces publics qui démontre toutes les ambitions de faire des liens, de prendre ces super îlots et de les diviser, de créer des passages au milieu, des passages piétons au milieu des îlots, d'améliorer les places, de créer de nouveaux parcs, et là, ça se traduit à un autre niveau et là, on arrive en plus de détails autour des deux places.

On a créé aussi un concept pour la transformation des grandes emprises pour faire le genre de choses que je vous ai montrées tout à l'heure, pour prendre quelque chose qui est dédiée carrément à la voiture et pour introduire d'autres usages.

Ça, c'est la place, le square où il y avait le cimetière et ça c'est le plan du paysage qu'on a créé et la transformation et l'interprétation de cette histoire pour la rendre visible aux gens qui vivent et qui vont visiter ce quartier qui autrement ne sauraient jamais que toute cette histoire existait dans le temps. Le travail sur le gabarit est très important. Ça se continue avec tous les nouveaux projets qui viennent.

Je termine en vous montrant un projet que je fais actuellement avec trois promoteurs. Ces promoteurs ensemble possèdent la majorité des terrains dans ce grand îlot et ils se sont donnés la tâche de travailler ensemble. Vous voyez, les propriétés sont un peu singulières étant donné les usages industriels qui existaient dans le temps et c'est difficile de faire un

965 développement cohérent, mais on a travaillé ensemble avec les architectes qui ont été pris par ces trois promoteurs et moi, je travaille en tant que designer urbain pour créer dans cet îlot avec les trois promoteurs un ensemble comme c'était le cas à *Cambridge* où il y avait un seul promoteur, mais cette fois-ci, c'est avec trois promoteurs.

970 Comment intervenir dans cet îlots pour créer des petites places, des passages, des ruelles piétonnes qui vont intégrer tout l'îlot, et c'est un projet qui est en cours. C'est très intéressant parce que ça permet à chaque promoteur de répondre, d'avoir un dialogue avec ses voisins de façon très intéressante. Là, on voit en bleu tous les commerces qui vont s'installer, des usages culturels, au rez-de-chaussée, ces petites places, des éléments artistiques qui vont s'ajouter à ce qui va être là.

975 Bon. Je termine en disant avec ces exemples que j'espère avoir été utile pour vous, que pour moi, c'est la beauté de tout cela, c'est que la ville est en devenir perpétuel. Merci.

Mme LOUISE ROY, présidente :

980 On a encore une petite demi-heure pour échanger. Je vous inviterais à venir au micro. Monsieur Greenberg va rester avec nous pour une bonne partie de la journée, mais quand il est là et s'il y en a qui ont des questions à poser, je vous inviterais à venir le faire.

985 Beaucoup de choses qui sont étonnantes dans ce que monsieur Greenberg a raconté, en tout cas pour moi évidemment qui ne suis pas impliquée au quotidien dans la fabrication de plans de développement de portions de vie, entre autres le fait que les promoteurs travaillent ensemble. Entre autres, la place qu'on accorde au transport en commun, la place qu'on accorde aux piétons, oui, c'est intéressant. Qu'est-ce qu'on fait des stationnements, qu'est-ce qu'on fait des voitures par exemple?

990 En tout cas, il y a plein d'idées, j'imagine, et j'ai vu monsieur Mumbaru, venez, et s'il y a en a d'autres, allez. On a une bonne demi-heure de discussion. Oui?

995 **M. DINU MUMBARU :**

Merci, Monsieur Greenberg. On a depuis plusieurs années l'occasion de bénéficier de vos éclairages. On se rappelle de Faubourg Québec qui a eu l'occasion de bénéficier de votre expérience.

1000

Un mot qui m'intéresse beaucoup dans ce que vous avez apporté, qui est peut-être loin des questions de stationnement, mais qui est fondamental au succès que vous nous invitez à réaliser, c'est le mot « authenticité » et il y a quelques années, on avait organisé une rencontre planétaire sur ce mot-là parce que c'est un mot qui est très important, de plus en plus important dans notre société de l'éphémère dans laquelle on est et c'est un mot qui n'existe pas dans toutes les langues et que beaucoup de gens utilisent n'importe comment.

1005

Alors, c'est une rencontre, ça nous a coûté un demi-million de dollars au Japon, en US à l'époque, ça valait la peine de le mentionner parce qu'aujourd'hui, ce n'est pas une grosse différence, mais c'est un mot très important, et je voulais juste vous inviter à nous éclairer davantage parce que quand on parle de créer des choses authentiques, par définition c'est comme de dire : On va créer un vieil arbre. Et c'est assez difficile.

1010

Alors, comment est-ce que vous mettez ça, parce que vous avez évoqué l'idée des usages. Finalement, est-ce qu'on peut planter quelque chose qui va gagner de l'authenticité avec le temps ou vous pensez que ça peut être instantané? Quelle est l'échelle du temps?

1015

Avec ça, il y avait une autre chose. C'est que j'ai vu beaucoup de gazon, beaucoup d'espaces verts, mais on a... comme si on va dehors aujourd'hui, c'est difficile de les voir parce que ça s'appelle l'hiver, comment est-ce que vous voyez cette authenticité dynamique dans le caractère saisonnier qu'on a véritablement à Montréal?

1020

Mme LOUISE ROY, présidente :

1025

Monsieur Greenberg?

M. KENNETH GREENBERG :

1030 D'abord, je dirais, le vieil arbre, vous l'avez déjà et avec ça, je veux dire que comme le cas des quartiers que j'ai pris comme exemple, vous avez tellement d'éléments dans l'historique de ce quartier qui existe toujours ou des cas, on va trouver des choses qui existaient auparavant avec lesquelles vous pouvez travailler et c'est énormément plus intéressant que d'essayer de créer un créer sur un grand terrain vague.

1035 L'important pour avoir cette authenticité, c'est de reconnaître ces éléments-là et les protéger, mais à la fois de les adapter à un nouvel avenir. Non pas les protéger comme dans un musée, mais de les rendre partie de la vie de tous les jours.

1040 Par exemple, ce cimetière que je vous ai montré qui était totalement perdu de vue, personne, aucun Torontois était conscient de l'existence de ce cimetière. Or, on a trouvé toutes sortes d'images qu'on a mises sur les panneaux de cette façon d'interpréter ce qui existait, mais aussi de désigner avec une bande de pierre, de mettre des bancs sur l'emplacement, le périmètre du cimetière et maintenant, tous les gens qui viennent dans le quartier, qui viennent se balader avec leur chien ou leurs enfants dans le petit parc pour enfants, ils bavardent autour de... ils ont des conversations sur le cimetière. Ça touche l'imagination des gens. Ils parlent de
1045 la guerre de 1812 parce qu'il y a aussi un monument sur la place, des conversations qui autrement auraient été impossibles. Il ne faut pas que ce soit fait d'une façon trop artificielle, il faut que ce soit fait de façon où c'est très accessible. C'est quelque chose qu'on rencontre. Et il y a des centaines d'exemples.

1050 Il y a aussi un phénomène qui est très intéressant. C'est que nous, les gens qui vivons dans ce quartier et qui vivons la transformation, à tous les coups qu'on se rencontre, on se raconte des histoires sur tout ce qui est nouveau. « Avez-vous essayé ce nouveau café? Est-ce que vous connaissez ce petit magasin qui vient d'ouvrir à tel ou tel coin de rue? Aimez-vous la transformation de cet édifice? »
1055

Donc, c'est quelque chose qui engage les gens de façon continue et c'est ça vraiment à mon avis qui fait cette authenticité.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1060

Et à travers les saisons?

M. KENNETH GREENBERG :

1065

À travers les saisons. Bien, écoutez, quand je montre les exemples, je montre souvent des exemples des pays scandinaves parce qu'eux aussi, dans le cas de Stockholm, c'est aussi dur que Montréal, j'imagine, avec les jours plus courts parce que c'est plus au nord, et quand même, ils arrivent à avoir une vie à l'extérieur en hiver.

1070

Même je citerais le cas de Québec. Je pense que les gens de Québec sont très adaptés à l'hiver. Je travaille actuellement à Edmonton et à Calgary et à Regina où, eux aussi, ils ont des hivers très rudes et, bon, ça demande des moyens au niveau de l'abri, de l'architecture, de travailler à l'extérieur, exceptionnels et adaptés à notre climat, mais il est possible.

1075

Mme LOUISE ROY, présidente :

Est-ce que ces moyens-là ou ces éléments de mobilier urbain par exemple, vous les aviez déjà pensé au moment où vous avez fait la planification ou est-ce qu'ils ont été ajoutés pour justement permettre au fond une authenticité à travers les saisons?

1080

M. KENNETH GREENBERG :

1085

Ce sont des adaptations parfois d'une autre technologie comme on voit par exemple dans les stations de ski. On implante quelques éléments dans la ville, et parfois, ce sont des choses très simples. Par exemple, nous avons un marché à Toronto, et je pense que vous avez la même chose, *Kensington Market*, qui travaille à l'extérieur toute l'année. Et par le biais de

canapés, d'abris que les commerçants construisent, des moyens de chauffer l'extérieur, d'inviter les gens... Les gens se baladent et utilisent ce marché pendant toute l'année même quand il y a la neige.

1090

Mme LOUISE ROY, présidente :

Même quand il fait -30°.

M. KENNETH GREENBERG :

1095

Presque.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Vous voulez bien vous identifier tout le monde pour les fins de notre sténotypiste.
Monsieur Hanna.

1100

M. DAVID HANNA :

1105

Oui. David Hanna, je suis professeur à l'UQAM. Je vais poser une question sur une des thématiques que vous avez évoquée, mais peut-être pas développée, c'est la thématique du patrimoine et le rôle du patrimoine dans vos projets.

Or, vous savez comme moi que le patrimoine évidemment, il est parfois très ponctuel, c'est des sites spécifiques à l'intérieur d'un quartier, mais c'est des sites très marquants et très importants quant à l'animation et le profil et la symbolique rattachée au projet.

1110

Mais comment *dealer* avec ces problèmes spécifiques dans un contexte de développement global de plusieurs promoteurs? Et la question spécifique, c'est : Avez-vous dans votre expérience vu ou œuvré avec des stratégies collectives, des *land trust* ou des

1115 partenariats public-privé acceptant que le public ne peut pas effectivement intervenir constamment dans chaque dossier?

Alors, y a-t-il des stratégies privées ou public-privé imaginatives qui ont permis justement la renaissance de ces sites exceptionnels? Je voudrais juste vous entendre un peu là-dessus.

1120 **M. KENNETH GREENBERG :**

1125 Oui. Écoutez, dans différentes villes, on a des moyens différents pour traiter cette question. Aux États-Unis, on donne des avantages aux promoteurs au point de vue impôt, ce qui est très important et c'est quelque chose qu'on ne fait pas dans nos villes, ce qui est vraiment dommage parce que ça donne un avantage évident dès le début pour les promoteurs.

1130 D'ailleurs, il y a des modalités où on désigne des éléments comme faisant partie d'un patrimoine à conserver. Il y a parfois des luttes au point de vue juridique autour de ces questions-là. Depuis quelques temps, au moins en Ontario, à Toronto, la sauvegarde du patrimoine est quand même affaiblie par rapport à ce qu'elle a été auparavant avec le gouvernement Harris. Ça a beaucoup changé et les services ont moins de ressources, moins de personnes, moins de possibilités.

1135 Par contre ce qui est intéressant, et c'est un peu dans les projets que je vous ai montrés, les promoteurs astucieux, même quand ils ne sont pas obligés ou ils n'ont pas d'avantages financiers, sont en train, comme le cas que je vous ai montré avec les trois promoteurs qui travaillent ensemble, de récupérer ces éléments de patrimoine volontairement parce qu'ils comprennent maintenant que ça ajoute justement cet élément d'authenticité dont
1140 parlait Dinu Mumbaru, et eux-mêmes trouvent un avantage à faire ça.

Dans cet îlot, ce super îlot dont je vous ai montré, il y a une rangée de maisons sur une petite rue. Il y a 10 ans, il y a 15 ans, les promoteurs auraient tout de suite pensé à enlever cet élément très très intéressant du passé. Maintenant, ils se sont mis d'accord les

1145 trois pour conserver et améliorer avec des traitements assez subtils cette rangée de maisons parce qu'ils trouvent avec la place que l'on créait à côté, ce rappel de l'histoire, c'est quelque chose qui va rendre leur projet plus intéressant.

1150 Donc, moi je dirais que c'est dommage qu'on n'ait pas les moyens financiers parce que ça peut renforcer beaucoup notre possibilité de faire de cette conservation, mais le cas échéant, il faut faire ce qu'on peut.

M. DAVID HANNA :

1155 Merci.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1160 Ils l'ont fait spontanément, les promoteurs en question?

M. KENNETH GREENBERG :

Oui, spontanément.

1165 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

C'est vous qui les avez aidés?

M. KENNETH GREENBERG :

1170 C'est non seulement moi, c'est les architectes, les paysagistes. On s'est mis tout de suite d'accord sur cette possibilité. Ce n'était pas difficile.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1175 Et vous constatez que c'est une tendance ou...

M. KENNETH GREENBERG :

1180 Oui.

Mme LOUISE ROY, présidente :

...ce sont des cas isolés?

1185 **M. KENNETH GREENBERG :**

Non, ce n'est pas un cas isolé. C'est plus qu'un cas isolé, mais ce n'est pas tout le monde.

1190 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci, Monsieur Hanna. Madame? J'ai beaucoup de gens, est-ce que je peux vous demander de vous ramasser un peu.

1195 **Mme NATASHA ALEXANDROFF :**

Ça va être difficile.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1200 Oui, je sais, alors, c'est pour ça que je vous le dis. Madame Alexandroff?

Mme NATASHA ALEXANDROFF :

1205 Natasha Alexandroff. Je suis ici comme citoyenne de Pointe-Saint-Charles. En même temps, je représente la Table de concertation communautaire Action-Gardien et je suis dans cette table parce que je fais partie de la Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles.

1210 Je viens ici d'abord en soutien aux gens, au peu de gens qui restent à Griffintown et puis qui sont un peu effarés de ce qui arrivent. Puis aussi, je viens ici comme ça parce qu'ils nous défèrent la Pointe-Saint-Charles quelque chose. On a un tsunami qui nous arrive devant la face et on ne sait pas trop comment faire pour que ça ne nous touche pas d'une façon aussi désastreuse que ce que ça arrive à faire ici. Il ne faut pas se le cacher, on est ici pour essayer de réparer la fausse consultation publique qu'il y a eu il y a quelques années pour donner un
1215 projet clé en main à un promoteur.

 Moi ce que j'aimerais, c'est qu'il y ait un moratoire sur tout ce qui se passe en ce moment, puis qu'on essaie de calmer le jeu et puis de redescendre les hauteurs et de respecter justement ce côté trame ancienne, de faire des trottoirs plus grands, de faire,
1220 d'empêcher les voitures de stationner. 300 places de stationnement, c'est bien beau, mais moins il y a de stationnement, plus il y aura des gens qui sont à côté du centre-ville qui n'ont pas besoin de voiture, qui vont venir s'installer là. Les autres, ils iront ailleurs où il y a des stationnements.

1225 Et je pense que, je vous invite tous à acheter le livre de monsieur Greenberg et puis d'essayer d'en tirer quelque chose avant de prendre des décisions. Parce que moi, c'est ça l'avenir que je vois, puis je viens d'un coin qui est comme un village et je voudrais... vous parliez de village tout à l'heure, mais c'est incompatible la vision de centre-ville et de village à la façon dont elle est présentée maintenant.

1230 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Alors, vous voulez, on va y aller là-dessus. Qu'est-ce que vous en pensez? Est-ce qu'il y a compatibilité?

1235 **M. KENNETH GREENBERG :**

D'abord, merci pour la recommandation pour le livre.

1240 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Peut-être simplement ajouter une chose, Monsieur Greenberg. Il y avait des applaudissements qui étaient presque là, peut-être aussi vous demander... je pense que madame Alexandroff traduit un malaise qui est réel parmi une partie de la population.

1245 On a peur des hauteurs, on a peur d'une trop grande densification et on a peur d'y perdre la qualité de vie, cette qualité humaine. Qu'est-ce que vous en pensez?

M. KENNETH GREENBERG :

1250 D'abord, c'est un moment très très important où à la fois, il y a énormément de possibilités et vous êtes très vulnérables; il peut se passer n'importe quoi et ça peut ne pas être ce que vous désirez. Alors, je vous poserais la question d'abord : Est-ce que vous vous trouvez dans une ou plusieurs des visions qu'a présentées madame Roy au début? Et si ce n'est pas le cas, il faut élargir la gamme de visions qui vont être discutées autour de cette...
1255 dans le programme de consultation publique.

Et ce qu'on est en train d'apprendre, ces transformations au niveau d'un quartier ou de plusieurs quartiers, ce sont des projets de société. Il ne s'agit pas seulement de développement économique, de développement immobilier, mais on est en train de créer ou
1260 de former le cadre de vie que nous allons hériter et nos enfants et nos petits-enfants. Donc, il

faut penser à une grande variété de considérations qui vont au-delà des considérations seulement financières qu'on peut avoir avec les promoteurs.

1265 Il y a une grosse responsabilité qui va avec. Je ne peux que souligner l'importance de la consultation que vous entamez maintenant et, bon, vous dire qu'à ce point de départ, il faut que toutes les grandes idées, toutes les grandes possibilités soient sur la table.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1270 Mais quand même, vous avez montré plusieurs images où on voit des tours et on voit tout à coup un bâti qui est un peu plus bas et il y a insertion du nouveau dans l'ancien. Alors, est-ce que vous pensez qu'il est possible quand même de recréer une atmosphère, un environnement qui n'est peut-être pas celui du village de deux ou trois étages et qui favorisait quand même une certaine qualité de vie, est-ce que c'est possible de créer cette qualité de vie
1275 dans un contexte où il y a une densité qui est quand même pas mal plus forte?

M. KENNETH GREENBERG :

1280 Écoutez, dans notre système et notre économie, ce n'est pas facile, mais étant donné que j'ai la photo sur l'écran, de l'autre côté de *Spadina avenue* qui est là, c'est vraiment le *Wild West*. Les promoteurs arrivent, il y a une quarantaine de projets qui arrivent à 45, 50, 60 étages, et ça va devenir comme une partie de *Manhattan*. Bon, ça, c'est parti. Mais dans ce quartier où je vous ai montré le plan où on voyait tous les gabarits, on est arrivé avec vraiment beaucoup de pression des citoyens, des gens du quartier, à avoir des éléments tels celui-ci qui
1285 reprennent certains éléments du bâti existant qui ont un caractère qui dépasse, pour être honnête, mais pas autant que ça pousse les gens à démolir ces édifices.

1290 C'est ça qui est important. On porte beaucoup d'attention au traitement des espaces sur les trottoirs, sur rue, à l'augmentation que ce soit des garderies, que ce soit des terrains de jeux pour enfants, que ce soit... où on peut faire ses achats tous les jours pour au fur et à

mesure que ce développement procède, ça devient une sorte de, entre guillemets, village urbain.

1295 On emploie trop ce mot peut-être. Ce n'est pas le village comme dans le temps, mais c'est une nouvelle façon de vivre en ville. Et ce qui est fascinant, c'est que quand je regarde à travers ma fenêtre à 8 heures du matin, il y a un afflux de piétons qui vivent dans ce quartier qui, ou ils sont à pied ou ils sont à bicyclette, et c'est comme ça qu'ils se déplacent et de plus en plus comme ça.

1300 Il y a une tension, il y a vraiment une tension, mais il faut entrer dans le jeu et il faut que les citoyens soient organisés, que les comités de citoyens jouent un rôle important pour avoir les résultats que vous désirez.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1305

Merci, Madame.

Mme NATASHA ALEXANDROFF :

1310

Il faut surtout qu'ils soient écoutés. Merci.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1315

Bien sûr. Monsieur, vous vous identifiez?

M. PHILIPPE LANDRY :

1320

Oui. Mon nom est Philippe Landry, j'ai beaucoup aimé votre conférence parce que je pense qu'il ne peut pas avoir de respect de l'environnement s'il n'y a pas un respect du passé.

1325 Je me demandais, qu'est-ce que vous pensez des droits aériens ou du fait que des villes comme *New York* par exemple acceptent que le ciel soit vendu? Ça peut avoir des bons côtés quand il y a quelque chose qui est intéressant en dessous demeure, mais c'est un concept qui est quand même assez... Je sais qu'à Montréal, ça n'a pas été accepté l'idée de vendre le ciel. Alors, je ne sais pas qu'est-ce que vous pensez de ça.

M. KENNETH GREENBERG :

1330 Écoutez, c'est un outil que s'il est employé d'une bonne façon peut être très utile. Par exemple quand on parle de patrimoine, et j'aurais dû répondre à l'autre question avec cette idée aussi, quand on a des éléments extrêmement sensibles dans le quartier avec une faible densité, qu'on veut les préserver et on a la possibilité de permettre aux gens qui possèdent ces terrains de vendre des droits acquis ou qu'ils considèrent acquis à un autre promoteur ou de les utiliser sur un autre terrain, ça peut être utile.

1335 Mais aussi, on peut abuser, on peut aller trop loin. Donc, c'est quelque chose... s'il est utilisé d'une façon contrôlée, et dans certains cas où c'est très désirable, ça peut être intéressant comme moyen de sauvegarde.

1340 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci, Monsieur. Madame Lambert ?

Mme PHYLLIS LAMBERT :

1345 Phyllis Lambert.

M. KENNETH GREENBERG :

1350 Bonjour.

Mme PHYLLIS LAMBERT :

1355 Je me posais la question sur le lien entre les promoteurs, vous avez parlé des actions des promoteurs, et on voit ça ici, ils sont, je crois, en avance de la Ville très souvent. Mais la chose dont je voulais parler, la question que je veux poser, c'est le lien entre la Ville, les règlements de la ville et les promoteurs, le développement au fond.

1360 Nous voyons, tout le monde ici sait très bien que ce quartier est très avancé dans ses changements avant qu'on ait cette consultation, dont je suis ravie parce qu'on peut toujours améliorer les choses, mais je pense à des éléments comme le *Horse Palace* qui était une partie du patrimoine extraordinaire et ça va avoir beaucoup de mal à vivre parce qu'il n'y a rien qui contrôle la chose. Peut-être le développeur va... c'est juste un exemple parce qu'il y a beaucoup d'endroits dans ce quartier comme vous l'avez dit qui sont d'un grand intérêt.

1365 Mais je vais revenir à la question que je pose. Où est-ce que vous avez vu qu'il y a des relations entre, évidemment, les développeurs, le public et les gens de la ville et la Ville? Parce que dans ce cas-là, ça se fait maintenant, mais c'est un peu tard dans le processus.

1370 **M. KENNETH GREENBERG :**

1375 Il faut dire franchement que c'était la première question que j'ai posée à madame Roy quand on m'a appelé. Est-ce que c'était trop tard effectivement quand j'ai vu la quantité de projets qui étaient déjà sur le plan, déjà en cours, et j'ai vu sur internet combien il y avait de projets déjà désignés.

1380 Mais, bon, d'une certaine façon, il n'est jamais trop tard. On peut travailler autant qu'on peut au moment actuel. Cette relation entre le promoteur, le public, les élus, la Ville, tous les intervenants, les institutions qui ont quand même un grand intérêt à l'avenir du quartier, par exemple l'ÉTS, ce qui se passe dans ce quartier est très important pour eux, nous amènent à essayer, et c'est quelque chose dont je parle beaucoup dans mon livre, à essayer de créer des tables rondes, des possibilités, des conversations civilisées, des conversations

1385 entre adultes où on reconnaît le développement urbain comme entreprise, on reconnaît ses besoins et on essaie de trouver des modalités, je ne sais pas comment traduire ça en français, *enlighting self interest*. Comment est-ce qu'on dirait ça?

Mme LOUISE ROY, présidente :

1390 Alors, dans un contexte où tout le monde va y trouver son intérêt d'une manière bien éclairée?

M. KENNETH GREENBERG :

1395 Non, ça veut dire que pour les promoteurs, d'agir de façon avertie vis-à-vis les objectifs de la Ville et des citoyens parce que c'est dans leur intérêt de le faire au point de vue commercial.

1400 Comme les trois promoteurs qui se sont dits : On aurait, si on travaille ensemble et si on travaille avec les gens du quartier, on va avoir un meilleur projet qui va rendre...

Mme PHYLLIS LAMBERT :

1405 Oui, mais on ne peut pas faire une ville avec ça. C'est merveilleux et je suis ravie quand ça arrive, mais c'est trop aléatoire. Ce n'est pas une façon de construire une ville, de construire un quartier.

M. KENNETH GREENBERG :

1410 Écoutez, on a parfois la chance d'avoir des gens avertis avec qui on peut travailler de cette façon, mais pas toujours.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1415 Est-ce que vous avez vécu des situations où par exemple dans une ville, il y avait un processus qui encadrerait des discussions qui pourraient permettre justement à des promoteurs tout à coup de voir leur intérêt dans un certain type de construction?

Mme PHYLLIS LAMBERT :

1420 Nous avons ça à Montréal avec les tables de concertation dans les quartiers.

M. KENNETH GREENBERG :

1425 Oui. Dans la partie de la ville où j'habite, le conseiller municipal qui est très intelligent et qui s'intéresse beaucoup à cette transformation a organisé un système où les promoteurs sont obligés de venir à plusieurs reprises, au-delà des consultations formelles qui sont exigées par les changements de zonage, à présenter leur projet au public, et entrer sans avocat, sans présentation formelle dans une discussion du projet. Et s'ils ne le font pas, c'est très difficile pour eux d'avoir des approbations.

1430 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Des autorisations.

M. KENNETH GREENBERG :

1435 Et de cette façon, et ça ne se fait pas une seule fois, mais ça se fait, comme j'ai dit, à plusieurs reprises, ils arrivent souvent avant d'avoir engagé un architecte ou des designers même, simplement pour parler des objectifs du projet, qu'est-ce qu'ils veulent faire. C'est un moyen d'engager une conversation qui peut, pas toujours, il faut l'admettre, pas toujours, 1440 parfois on est arrivé à des luttes assez horribles et on se retrouve dans le cas de l'Ontario, à *Ontario Municipal Board* et avec des avocats et dans des situations très difficiles.

Mais on est arrivé grosso modo à éviter ce genre d'arbitrage dans beaucoup de cas. Si on peut créer la possibilité d'une conversation préalable et très tôt, et continuer cette conversation au fur et à mesure que le projet se développe.

1445

Mme LOUISE ROY, présidente :

Que le projet se construit. Merci, Madame Lambert. Monsieur? Alors, on va arrêter après vous, Madame. On va aller à la pause.

1450

Mme MÉLANIE :

Je peux...

1455

Mme LOUISE ROY, présidente :

Oui.

Mme MÉLANIE :

1460

Est-ce que je peux? J'étais la prochaine.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1465

Ah, vous étiez là.

Mme MÉLANIE :

Excusez-moi, ce n'est pas parce que je ne veux pas que monsieur parle.

1470 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Non, non, non, vous étiez là, je ne vous ai pas vue.

1475 **Mme MÉLANIE :**

De toute façon, je vais être très brève. Mon nom est Mélanie, je suis de l'éco-quartier du sud-ouest. Je travaille dans le quartier de la Petite-Bourgogne comme animatrice coordonnatrice. Je voulais juste remercier monsieur Greenberg, sa présentation est vraiment très pertinente. Je suis heureuse de voir que c'est une présentation de cet ordre qui ouvre le colloque qui traduit vraiment notre vision, donc, du quartier Griffintown.

1480 J'ai une question très ponctuelle. Dans le cas par exemple de projet qui était déjà enclenché justement, qui était déjà en développement, est-ce que vous avez vu des cas où est-ce qu'il y a des mesures de verdissement, que ce soit horizontal, vertical, mur végétalisé, qui ont été considérés par des promoteurs et intégrés *a posteriori*? Donc, pas en amont du projet dans la conception, mais qui ont été développés en cours dans l'action du projet? Et s'il y a aussi de l'inclusion de l'agriculture urbaine dans les aménagements?

1485 **M. KENNETH GREENBERG :**

1490 Pour le dernier, l'agriculture urbaine est un phénomène des plus fascinant et c'était quelque chose il y a quelques années vraiment marginale qu'on voyait très peu, mais maintenant, c'est de plus en plus en évidence que ce soit sur les terrains vagues, que ce soit sur les toits, très très important, et ça a des rapports avec des marchés locaux, avec la consommation... il y a beaucoup de chefs de cuisine qui s'intéressent aux produits dans la ville, dans leur quartier. Donc, c'est très très intéressant.

1495 Le verdissement, c'est une question de sensibilisation des gens, mais des projets où on a fait ça après, comme vous dites, après que les projets étaient déjà enclenchés, oui, je vois des exemples où les gens volontairement ont introduit ces éléments à leur projet. Parfait,

1500

c'était eux-mêmes qui ont décidé que c'était intéressant de le faire et parfois, c'était suggéré par des comités de citoyens et, bon, ça fait partie de l'évolution du quartier cette incorporation de la nature dans le bâti.

1505 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Ça peut arriver, donc?

1510 **M. KENNETH GREENBERG :**

Oui.

Mme MÉLANIE :

1515 Oui, ça peut arriver parce que c'est très coûteux de débétonner une fois que c'est bétonné. C'était pour ça ma question.

M. KENNETH GREENBERG :

1520 Oui.

Mme MÉLANIE :

Merci.

1525

Mme LOUISE ROY, présidente :

Merci. Monsieur?

M. JASON PRINCE :

1530

Jason Prince de l'Université McGill, urbanisme. Ma question touche au mécanisme municipal de comment financer la place publique, l'habitation communautaire et tout ça. Petit contexte. La Ville de Montréal est intriguée par TOD actuellement et probablement, il se peut, va adopter une hauteur plus élevée que dans le passé dans les airs dans le centre-ville et ailleurs. Et aussi, notre loi sur l'aménagement urbain est en évolution. On va adopter sous peu. Alors, il y a des moments pour essayer d'influencer ces deux modes.

1535

Ma question est que dans ces contextes-là où il y a des spéculations et beaucoup de promoteurs, je sais, c'est très tard, mais quelles sont les mécanismes que vous voyez utiliser ailleurs qui pourraient être appliqués ici dans ces cas-là en grande stratégie et mécanisme?

1540

Mme LOUISE ROY, présidente :

Pour permettre à la Ville...?

1545

M. JASON PRINCE :

De financer la place publique.

1550

Mme LOUISE ROY, présidente :

Les places publiques.

M. JASON PRINCE :

1555

Voilà. Parce que c'est cher.

M. KENNETH GREENBERG :

1560 D'accord. Je vais vous décrire deux mécanismes dont le premier qui est le nôtre à Toronto; je le considère très mauvais et je ne vous le recommande pas, et celui que j'ai trouvé à Edmonton que je trouve extrêmement intelligent et on essaie de l'importer,.

1565 Ce qu'on fait actuellement à Toronto comme la ville se considère avec notre maire Rob Ford dont vous avez certainement entendu parler, se considère à plat, on n'a pas de ressource, on ne peut rien faire. Il y a une espèce de négociation qui se fait avec les promoteurs lorsqu'ils essaient de changer le zonage, d'augmenter la possibilité de construire sur un terrain. Par le biais de ces négociations, on extrait de ces promoteurs des sommes d'argent assez importantes, mais c'est un processus qui n'est pas transparent, qui permet beaucoup d'abus à mon avis et où l'argent vient assez tard dans le processus et donc, ce que 1570 je vous ai recommandé, d'aller de l'avant avec le domaine public, est très difficile. En fait, on est en train de suivre dans ce quartier et dans d'autres.

1575 Le système à Edmonton, qu'on pourrait faire dans la province d'Ontario, mais qu'on ne fait pas, c'est un système où on emploie les augmentations d'impôt qui vont arriver par la suite avec le développement. On estime ces augmentations, on fait un estimé, et on emprunte, la Ville emprunte l'argent en désignant l'augmentation pour une période, dans le cas d'Edmonton, ils ont désigné toute une partie du centre-ville, ont créé un périmètre, ils ont dit : Toutes les augmentations au-delà des impôts qu'ils récoltent actuellement...

1580 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Vous voulez dire les taxes?

M. KENNETH GREENBERG :

1585 Les taxes.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1590 Les taxes, d'accord.

M. KENNETH GREENBERG :

1595 Les taxes.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Les taxes foncières.

1600 **M. KENNETH GREENBERG :**

Sur la propriété.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1605 D'accord.

M. KENNETH GREENBERG :

1610 Pardon. On va mettre toute cette augmentation dans un fonds sur une période d'une vingtaine d'années et avec ces estimés, ils sont allés emprunter 400 000 \$. Et avec ces 400 000 \$, ils sont en train de faire la transformation des voiries, de créer des places, de créer des installations culturelles à l'avant du développement.

1615 Ça, c'est tout à fait faisable. Ça ne nuit à personne. C'est intelligent, ça demande... et je ne sais pas si c'est permis au Québec, mais à mon avis, c'est le système le plus intelligent.

M. JASON PRINCE :

1620 What about a speculation tax? Have you ever seen those in Canada? So, where half the improvement on the land value goes to the city?

M. KENNETH GREENBERG :

1625 C'est un peu le système qu'on emploie à Toronto, mais on estime le taux de spéculation avec l'approbation que les promoteurs arrivent à tirer de la ville. Effectivement, c'est un peu ça.

M. JASON PRINCE :

1630 Merci beaucoup.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1635 Merci, Monsieur. Madame? Allez, vous allez être notre dernière intervenante. Oui.

Mme SUZANNE DOUCET :

1640 Bonjour. Je suis Suzanne Doucet du groupe CDH. Merci beaucoup pour votre présentation.

J'ai une question concernant la mixité dont vous avez parlé, donc, l'importance de l'intégration sociale dans ces projets. On construit, on densifie le cadre bâti, mais on densifie et on complexifie aussi le tissu social.

1645 Dans vos expériences, est-ce que vous avez vécu des situations où il y avait des difficultés peut-être à intégrer différents usages, différents groupes et puis comment est-ce que vous les avez résolues? Dans le processus de planification ou plutôt par après?

M. KENNETH GREENBERG :

1650 Bon. Je vais parler de deux cas. D'abord pour les usages. On est dans une période où il y a des pressions énormes dans le marché pour créer des condominiums; il y a moins d'intérêt pour les emplois. Et il faut parfois adopter des systèmes réglementaires qui ne permettent pas aux promoteurs de construire des projets un fonctionnels, mais qui les obligent s'ils veulent utiliser tout le potentiel de leur terrain d'introduire un élément de mixité.

1655 Dans le temps, à Toronto, on a fait ça dans les années 70, c'était l'inverse. On voulait créer que des commerces et les promoteurs ne voulaient pas créer habitations au centre-ville. Maintenant, on est dans une période où c'est un point tournant quand même; il y a plus d'intérêt pour le commercial qu'il y en avait pour le bureau qu'il y en avait il y a quelque temps.

1660 Mais il faut quand même insister sur cette mixité.

Une problématique qui est bien plus difficile à mon avis touche aux besoins d'avoir une variété dans le résidentiel et pour les différentes capacités financières des gens, logement social où on n'a pas de programme, on a très peu de programmes au Canada, et logement plus largement abordable et aussi logement qui est convenable pour des jeunes familles comme j'ai mentionné et pour les personnes âgées.

1665

Ça, si on continue, et on a beaucoup de ça à Toronto, Toronto construit actuellement plus de condominiums que les cinq ou six villes en Amérique du Nord qui suivent. Il y a vraiment une vague de développement qui est incroyable, mais la majorité de ces développements, ce sont des petites unités avec une population qui ne reste pas en place très longtemps parce que les unités ne sont pas convenables.

1670

Donc, il y a une grande pression chez les citoyens et chez les élus pour élargir la gamme, la variété de logements et au point de vue économique et au point de vue pour desservir une population plus variée. Ce n'est pas facile.

1675

Mme LOUISE ROY, présidente :

1680 Mais est-ce que vous avez vécu des cas où il y a eu des difficultés d'interface si vous voulez entre les résidents actuels d'un secteur et les nouveaux arrivants? Je pense que c'était un peu ça votre question, hein? Et est-ce que dans la planification de la revitalisation d'un secteur, il y a des efforts à faire au niveau de l'aménagement urbain pour permettre que ça se fasse bien au fond?

1685 **M. KENNETH GREENBERG :**

Oui, je comprends bien la question. Je ne sais pas si vous connaissez l'expression NIMBY, *not in my backyard*?

1690 **Mme SUZANNE DOUCET :**

Oui.

M. KENNETH GREENBERG :

1695 On a un organisme à Toronto qui s'appelle YIMBY, *yes in my backyard*. Et ce sont des comités de citoyens dans beaucoup de quartiers qui se sont dit, la transformation est inévitable. Au lieu de seulement protester, d'essayer de l'arrêter, on va l'accueillir et on va essayer d'entrer dans le jeu de ce processus de transformation en insistant sur les critères qui permettent ce nouveau développement d'ajouter des éléments positifs à nos quartiers existants et non pas de leur nuire et toutes les questions qu'on a abordées ce matin, de gabarit, de densité, de qualité, d'usage, entrent dans le jeu.

1700

Mais c'est un choix politique de ne pas contester seulement, mais de dialoguer.

1705 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Alors, on va s'arrêter. De toute façon, on va en reparler cet après-midi. On prend 10 minutes de pause. Alors, à *et 25*.

1710 PAUSE... REPRISE

Mme LOUISE ROY, présidente :

1715 Nous allons maintenant entendre les représentants de la Ville de Montréal qui vont vous faire l'état des lieux du développement du grand Griffintown à ce jour, en janvier 2011. Avant de vous les présenter... non. Alors, je vais vous les présenter maintenant. Je voulais vous présenter mes collègues de la commission de l'Office, mais il y en a un de deux qui n'est pas là.

1720 Donc, je vous présente ceux qui vont faire la présentation aujourd'hui sur l'état des lieux et répondre à vos questions. Ici à ma gauche immédiatement, monsieur Luc Gagnon qui est chef de la Division urbanisme et aménagement urbain à la ville-centre, Ville de Montréal. Monsieur Stéphane Conant qui est chargé de projet attaché au même service, toujours pour la ville-centre. Juste à côté de lui, monsieur Normand Proulx qui est directeur de la Direction de
1725 l'aménagement urbain de l'arrondissement du Sud-Ouest. Et monsieur Patrick Bouffard qui est conseiller en aménagement au même service dans le Sud-Ouest.

Donc, ils vont nous mettre au parfum de ce qui se passe dans Griffintown maintenant. On les écoute et il y aura période de questions par la suite pour ceux qui le veulent.

1730

M. STÉPHANE CONANT :

1735 Alors, merci, Madame Roy. D'abord, je vais me permettre de vous remercier tous d'être présents aujourd'hui. Je peux vous dire que pour une équipe de planificateurs comme nous, c'est assez stimulant de pouvoir être alimenté par les propos que vous avez déjà tenus

1740 jusqu'à présent et qu'on va continuer de suivre dans les prochaines étapes de cette démarche. Je remercie aussi l'Office d'avoir su réunir toutes ces personnes. Avant de pouvoir dans le fond être alimenté par toutes vos réflexions, on va à notre tour essayer de vous alimenter un peu sur un état des lieux de Griffintown, donc, un peu histoire de brosser un tableau de la situation actuelle qui prévaut dans le secteur Griffintown.

1745 Le secteur Griffintown, vous le connaissez très bien, c'est un secteur de planification détaillée qui est identifié par le Plan d'urbanisme. Je trouve ça intéressant d'utiliser cette image-ci pour vous présenter d'une part la localisation du secteur, mais aussi pour vous présenter le rapport d'échelle qui existe entre ce secteur-là et d'autres secteurs connus de la ville, comme bien entendu le Vieux-Montréal.

1750 On voit que Griffintown, on a affaire à un secteur d'une taille substantielle avec, donc, à la fois un patrimoine, mais aussi tout un ensemble de... Madame Roy?

Mme LOUISE ROY, présidente :

Voulez-vous approcher le micro?

1755 **M. STÉPHANE CONANT :**

Encore plus? Ça va comme ça? D'accord. Alors, simplement donc pour vous rappeler l'échelle du secteur auquel on a affaire et auquel on doit réfléchir tous ensemble.

1760 Donc, plus précisément, le secteur Griffintown auquel on s'adresse aujourd'hui, c'est celui qui est défini par le Plan d'urbanisme qui n'est pas tout à fait celui, en fait, que l'on connaît historiquement, le Griffintown historique est un peu plus étendu vers l'est que le secteur qu'on aborde aujourd'hui. En fait, le secteur de planification détaillée s'amorce à l'est par l'autoroute Bonaventure; il est délimité au nord par la rue Notre-Dame, à l'ouest par le boulevard Georges-Vanier, donc, les silos de l'ancienne minoterie Robin Hood, et bien
1765 entendu au sud par le canal de Lachine.

1770 Considérant la place qu'occupe Griffintown dans l'histoire de Montréal, voire même dans l'histoire de l'ensemble du pays, il est impensable d'entreprendre un état des lieux du secteur sans tout d'abord évoqué son histoire, son histoire et aussi les différents phénomènes qui ont permis sa construction, mais aussi sa déconstruction au fil des années.

1775 Le quartier Griffintown porte encore très clairement aujourd'hui les traces du passé ancien de l'histoire de Montréal, des traces qui sont indissociables de son devenir. On parlait du vieil arbre ce matin avec monsieur Mumbaru et monsieur Greenberg, c'est un peu ce vieil arbre dans un premier temps que je vais vous décrire en six petits tableaux. Donc, six tableaux qui brossent en fait un portrait de six grandes étapes qui ont laissé des traces encore très tangibles aujourd'hui dans l'histoire de Griffintown à commencer par la période de la colonisation du territoire, donc, vraiment à l'époque où Montréal était encore une ville fortifiée.

1780 Deux axes très importants au sortir de la ville fortifiée, le chemin du Haut-Lachine et le chemin du Bas-Lachine, qui deviendront la rue Notre-Dame et la rue Wellington que l'on connaît aujourd'hui. La petite rivière aussi Saint-Pierre qui serpente un peu sur le territoire et dont la rue William qu'on connaît aujourd'hui empruntera en partie le tracé.

1785 Deuxième grande période, de 1800 à 1845. Une autre pièce maîtresse du Griffintown qu'on connaît aujourd'hui, la mise en place du canal de Lachine. En fait, la mise en place du premier canal qu'on a en fait aménager pour pouvoir éviter les rapides de Lachine. À l'origine, on a aménagé le chemin du *Way* du Bas-Lachine pour pouvoir justement contourner ces rapides. On a maintenant jugé que l'aménagement d'un canal, d'une voie d'eau navigable
1790 serait encore plus efficace pour les contourner et donc, le premier canal de Lachine était né, fruit du travail des Sulpiciens, les premiers seigneurs de Montréal.

1795 C'est aussi à cette époque que sera dessinée la grille de rues du secteur. On en parle souvent de la grille de rues du secteur, grille de rues dessinée par Louis Charland en 1806, et on aime bien se rappeler que cette grille-là a été, en fait est antérieure à la grande grille octogonale de *l'Île de Manhattan* qu'on connaît tous. La grille de rues Griffintown dessinée, donc, en 1806, précurseur de presque 10 ans de la grille de rues de *Manhattan*. Cette grille-là

va en fait se propager dans la majorité des quartiers centraux de Montréal qu'on connaît aujourd'hui. Cette grille-là est née dans Griffintown.

1800

Troisième période, de 1845 à 1880. Après avoir mis en place le canal, on va souhaiter exploiter l'énergie hydraulique de ce canal et va donc se développer au cours de cette période-là tout le système d'exploitation du canal. Donc, on va l'élargir ce canal pour en fait lui donner grosso modo la forme qu'on lui connaît aujourd'hui. On va aussi aménager toute une série de bassins, les bassins à farine du bassin Peel, le premier bassin de ce qui deviendra en fait les quatre bassins du l'ancien centre de tri postal qu'on connaît également aussi. Un peu plus à l'ouest autour du pôle des Seigneurs, tout un ensemble de système hydraulique aussi pour tirer profit de l'énergie hydraulique.

1805

1810

Donc, tous ces éléments-là sont encore très présents aujourd'hui dans le paysage de Griffintown, particulièrement aux abords de la rue des Seigneurs et du pont des Seigneurs. Donc, tout l'ensemble industriel qu'on retrouve encore aujourd'hui est associé à ce premier développement hydraulique.

1815

C'est également à cette époque qu'on va dessiner tout un système de grandes rues qui vont permettre de relier le canal au reste de la ville. Donc, à la fois la rue de la Montagne, la rue des Seigneurs, la rue Guy, la rue William qu'on va tracer pour rejoindre la Place d'Youville. Donc, tout un ensemble de grands axes de circulation qui vont permettre au Griffintown de s'épanouir, de se développer pour en faire en fait la grande zone industrielle qui a connu sa lancée au tournant du 19^e siècle avec l'arrivée des industries et du chemin de fer.

1820

1825

Et on voit ici, on commence à voir poindre le patrimoine bâti qu'on connaît aujourd'hui dans Griffintown, il commence en fait à s'établir à cette période. C'est vraiment le début de la grande période industrielle qu'on va encore mieux constater à l'époque suivante, soit de 1915 à 1960 où là, vraiment, on assistera à l'apogée de toute l'activité industrielle qui va vraiment nous laisser dans ses grandes lignes le Griffintown qu'on connaît aujourd'hui.

1830 Si c'est à la fois une période d'apogée, c'est aussi à cette période-là que va commencer l'enclavement de Griffintown notamment avec le tracé du viaduc ferroviaire du CN qui est en fait une grande limite physique encore aujourd'hui. C'est à cette époque-là que vont commencer à se dessiner ces grandes limites physiques que sont le viaduc, mais aussi l'autoroute Bonaventure. Cette tendance va donc s'accroître dans les années 60. On le voit un peu comment le tissu urbain de Griffintown a été transformé à la suite de ces grands mouvements-là.

1835 On a assisté aussi à cette époque au remblaiement des bassins, donc, on a commencé à perdre un peu ce qui faisait vraiment le tissu unique de Griffintown. Heureusement, on recommence depuis le début des années 90 à reconstruire sur les traces du passé. On a procédé à l'excavation des bassins à farine, on va bientôt procéder à la mise en valeur des bassins de l'ancien centre de tri postal dans le cadre du projet de la Société immobilière du Canada. Il y a aussi des institutions qui se sont installées au cours de cette période-là. On a parlé de l'ÉTS en début de présentation, le projet Bonaventure également qui va donner un autre souffle au secteur dans les années à venir.

1840

1845 Si on se tourne maintenant vers le Griffintown d'aujourd'hui, le premier constat qu'on peut faire, c'est que Griffintown est encore aujourd'hui un quartier habité. Griffintown redevient progressivement un milieu de vie. On peut voir sur cette première illustration comment se déploie l'occupation résidentielle de Griffintown aujourd'hui. Donc, on voit qu'essentiellement les bâtiments résidentiels qui sont occupés aujourd'hui sont majoritairement implantés le long de la rue Notre-Dame. On voit aussi quelques occupations au cœur du quartier. On n'est pas encore dans une structure de quartier résidentiel habité.

1850

1855 On voit également, tout simplement pour rappeler l'importance de la mixité que monsieur Greenberg a beaucoup évoquée ce matin, on voit déjà dans les bâtiments en teinte orangée plus foncée, des bâtiments où on retrouve également une occupation commerciale. Donc, une amorce de diversité d'occupations qui font vivre le quartier dans une petite vitesse, je dirais aujourd'hui, mais qui font vivre quand même le quartier au-delà de l'occupation résidentielle qu'on lui connaît.

1860 Quelques chiffres sur la population. Statistique Canada en 2006 identifiait 454
logements totalisant 800 personnes dans Griffintown. Quand on regarde la situation qui prévaut
actuellement lorsqu'on tient compte des résidences de l'ÉTS aussi qui apportent une quantité
assez importante de résidents dans le quartier, on se retrouve avec au total 1 500 logements
qu'on peut extrapoler environ à 1 700 personnes. Donc, actuellement la population résidente de
Griffintown, c'est 1 700 personnes. On doit bien entendu considérer toute la population étudiante
1865 qui fréquente le quartier, monsieur Beauchamp ce matin parlait de plus de 6 000 étudiants qui
fréquentent sur une base annuelle l'ÉTS, donc, qu'on peut donc ajouter à ces 1 700 personnes.
Il y a les gens qui travaillent dans Griffintown aussi. On y reviendra tout à l'heure.

1870 Ce qui est intéressant de regarder, c'est la population additionnelle qui est à venir en
fonction des nouveaux projets immobiliers qui sont annoncés dans Griffintown et quand on
regarde le dernier chiffre, on est vraiment... en fait, le quartier fera un bond dans les prochaines
années avec plus de 8 200 nouveaux logements, ce qu'on pourrait extrapoler environ à 10 000
personnes additionnelles.

1875 Donc, on commence à voir poindre vraiment une échelle de quartier. Lorsqu'on regarde
un peu les ratios, en fait les ratios de nombre de logements à l'hectare, on est actuellement, je
dirais, à quelque chose qui peut ressembler à la Ville de Dorval ou à la Cité-Jardin dans
Rosemont en terme de densité de logement à l'hectare. Et ce qu'on aura au terme du
développement de ces 8 000 nouveaux logements, c'est quelque chose qui va ressembler
1880 davantage au Plateau ou au quartier Villeray avec des densités de l'ordre de 100, 110 logements
à l'hectare.

1885 Je vous parle des nouveaux projets résidentiels à venir. Si on regarde maintenant
comment se déploie ces nouveaux projets dans le Griffintown, on voit qu'on commence à
dessiner un véritable milieu de vie à travers toutes les taches jaunes qui viendront s'installer dans
le quartier. Donc, un ensemble de nouvelles occupations résidentielles, mais aussi un ensemble
de nouvelles occupations commerciales à travers les taches plus foncées. On voit donc
comment se dessine cette mixité à venir dans le quartier Griffintown.

1890 Tous ces résidents-là sont également desservis par des commerces et des services de proximité. Il y en a déjà dans Griffintown. Cette notion de continuité commerciale d'animation, on la vit essentiellement sur la rue Notre-Dame dans Griffintown. Donc, on le voit assez bien à travers les illustrations ici. L'ensemble des commerces que l'on retrouve en rez-de-chaussée des bâtiments de la rue Notre-Dame, quelques occupations commerciales assez éparses dans

1895 le reste du secteur.

 Plus concrètement en fait, au chapitre des commerces et services de proximité, ce sont 28 commerces de détail à l'échelle de tout Griffintown qui sont susceptibles de répondre aux besoins de la population qui l'occupe actuellement. On retrouve également en plus de ces 28

1900 commerces, 10 commerces reliés à l'alimentation. Donc, essentiellement dépanneurs, des traiteurs aussi qui commencent à s'installer de plus en plus et un supermarché qu'on doit en bonne partie à l'ÉTS aussi sur la rue Notre-Dame, supermarché *Metro* qui en fait constitue une bonne surface commerciale pour les besoins en alimentation.

1905 Il y a également en fait le Griffintown comme lieu de destination pour le divertissement. On retrouve de plus en plus de restaurants et de bars dans Griffintown toujours en nombre relativement restreint somme toute, 13 restaurants et bars qu'on retrouve aussi sur la rue Notre-Dame, mais également à l'intérieur du quartier.

1910 On évoque aussi toute la question du caractère culturel de Griffintown. On en entend souvent parler. On a cherché à la documenter dans l'occupation actuelle des bâtiments et effectivement ce caractère-là se confirme à travers des commerces et des services. On en recense 76 en fait des commerces qui sont associés soit à la décoration, aux meubles, au design. Il y a aussi beaucoup de services professionnels dans ces établissements-là, des

1915 imprimeurs. Donc, il y a vraiment, en fait, toute une gamme de commerces et de services qui sont en support à l'activité culturelle sous toutes ses formes qui sont effectivement présents dans les bâtiments de Griffintown.

1920 Si on se tourne maintenant vers les équipements publics et les services communautaires, on constate assez rapidement qu'il n'y a pas beaucoup de choses qui se

1925 passent à ce chapitre-là dans Griffintown. En fait, la desserte actuelle des résidents du secteur est essentiellement le fait des quartiers habités qu'on retrouve à la périphérie de Griffintown. Donc, la seule école, l'école de la Petite-Bourgogne aussi qu'on retrouve au nord-ouest du secteur. Donc, assez peu d'équipements communautaires et publics pour desservir les besoins actuels de la population actuelle.

1930 Si Griffintown est encore aujourd'hui un quartier habité, c'est encore également un secteur d'emploi important. On voit ici comment se répartissent les entreprises sur le territoire et ce qu'on a voulu illustrer, c'est un peu l'envergure du nombre d'employés qu'on retrouve dans chacun de ces commerces et entreprises. Donc, on voit un peu que Griffintown est encore largement occupé par des fonctions d'emploi qui génèrent des emplois que ce soit au niveau du commerce de détail, de l'industrie légère, de l'entreposage, des institutions. L'ÉTS est un gros... en fait un gros générateur d'emploi avec quand même plus de 700 employés ici.

1935 Il y a en fait un autre générateur d'emplois dans Griffintown qui est en fait les services de sécurité *Garda* qui emploient à eux seuls plus de 4 000 emplois. Donc, des employés qui sont assez peu présents dans le secteur, mais qui circulent beaucoup dans le secteur. Donc, essentiellement, l'ÉTS, *Garda* et le centre de design que l'on retrouve au coin de la rue Guy et de la rue Notre-Dame qui sont en fait les principales concentrations d'emplois en grand nombre

1940 dans le secteur Griffintown.

1945 Plus précisément, Griffintown, c'est plus de 4 000 emplois qui sont répartis dans 317 entreprises. On a assisté à une diminution du nombre d'entreprises depuis 2006; par contre, le nombre d'emplois s'est accru dans Griffintown depuis la même période, donc, avec plus de 200 emplois créés au cours de... en fait entre 2006 et 2011.

1950 Quand on regarde un peu les principaux employeurs ou les secteurs d'activité où sont concentrés les emplois, l'enseignement bien entendu avec l'ÉTS, les services administratifs aussi qui compte pour 20% des emplois. On voit aussi que la fabrication et le commerce de détail sont quand même les catégories suivantes en termes d'importance d'emploi, de

proportion. On est vraiment encore dans un secteur où on fait encore de la fabrication et le commerce de détail qui occupe également une partie de ces emplois.

1955 Lorsqu'on regroupe l'ensemble de ces fonctions ensemble, on a un peu la mosaïque qu'on connaît actuellement dans Griffintown. Donc, on voit un peu comment se répartissent les fonctions commerciales d'entreposage, l'industrie légère qui est en fait de moins en moins présente dans le secteur, mais qui est quand même relativement bien répartie, les fonctions institutionnelles et les fonctions résidentielles.

1960 On a parlé en introduction des traces laissées par les différentes périodes de développement du secteur. Plusieurs de ces traces ont acquis une valeur patrimoniale certaine et pour vous les résumer sans vouloir entrer dans un portrait détaillé de l'ensemble de ces valeurs patrimoniales, on retrouve essentiellement dans un premier temps la grille de rues, la première grille de rues dessinée par Louis Charland pour toute la partie est de Griffintown, donc, 1965 à l'est de la rue de la Montagne. Et plus tard, la partie ouest de Griffintown qu'on doit en partie à John Ostell, qui était un architecte également bien connu notamment associé à la construction de la *New City Gas*.

1970 On retrouve aussi 55 bâtiments d'intérêt patrimonial. Ces bâtiments-là avaient été répertoriés en 2007 dans le cadre des études qui avaient mené au PPU Peel-Wellington. Donc, on retrouve encore un corpus de 55 bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial. Des ouvrages d'art, le canal de Lachine bien entendu, le viaduc ferroviaire qui a également acquis une valeur patrimoniale au fil des années. Des vestiges archéologiques bien entendu et aussi 1975 tout le patrimoine immatériel qui est associé à l'occupation du secteur, que ce soit la mémoire des différentes communautés culturelles qui l'ont marqué, le rôle moteur du secteur aussi dans le développement industriel et économique de Montréal.

1980 Je vous parlais du patrimoine bâti, 55 bâtiments, la carte illustre en fait la répartition de ces différents bâtiments-là qui présentent une valeur patrimoniale à différents égards. On n'est pas uniquement dans le domaine de la valeur ou de la qualité architecturale, on peut être également dans le domaine de la mémoire des lieux, donc, des bâtiments qui ne présentent pas

nécessairement une valeur architecturale majeure, mais qui sont par leur présence des témoins importants de l'histoire du secteur.

1985 Ces différents bâtiments sont actuellement encadrés par le règlement de l'arrondissement du Sud-Ouest et en fait tous les projets qui touchent ces bâtiments sont soumis à l'évaluation par le Comité consultatif d'urbanisme, voire le comité de démolition dans les cas où ces démolitions peuvent être envisagées.

1990 Patrimoine archéologique. On voit un peu comment se déploient en fait les vestiges archéologiques dans Griffintown. Au fil du développement de Griffintown, cette dimension que de la documentation des vestiges archéologiques, elle est également prise en compte dans l'évaluation des projets. Les promoteurs doivent déposer des études, doivent réaliser des études de documentation, voire de protection et de mise en valeur des vestiges qu'on peut retrouver dans les différentes zones en gris sur la carte.

1995 Griffintown, c'est également un secteur où on se déplace beaucoup, où on se déplace beaucoup en véhicule. Le secteur est effectivement traversé par à peu près toute la gamme d'axes de circulation qu'on peut retrouver dans la palette des voies de circulation montréalaises. Donc, on a à la fois le réseau autoroutier, le réseau artériel, les collectrices, les rues locales, tout un réseau qui accueille de surcroît les mouvements pendulaires entre la Rive-Sud et le centre-ville de Montréal. On a deux portes d'entrée majeures au centre-ville, donc, une porte autoroutière par l'autoroute Bonaventure et une autre porte qui est un peu plus en dentelle à travers le parcours du pont Victoria. Donc, deux parcours d'entrée qui touchent toute la question sensible du maintien de l'accessibilité au centre-ville, sans compter bien entendu tous les impacts locaux que cette circulation-là peut générer sur les milieux de vie.

2000
2005
2010 On a également toutes les rues locales qui sont en fait vraiment le foyer principal de ce qui pourra accueillir de nouveaux milieux de vie dans Griffintown, donc, l'ensemble des rues de couleur verte qui sont l'ensemble des rues locales sur lesquelles s'articulent la majorité des projets de développement immobilier.

2015

Au-delà de son rôle fonctionnel, le réseau routier du secteur porte des valeurs encore plus grandes dont on doit tirer profit dans la mise en valeur du secteur, et on a un peu procédé à cette classification du réseau, mais à un autre niveau qu'au niveau fonctionnel dans le fond. On a identifié des axes qui bien entendu vont devoir conserver ce rôle fonctionnel d'acheminement des personnes et des marchandises vers le centre-ville. Donc, ce sont les grands axes en rouge que sont la rue Wellington, la rue Peel, la rue Notre-Dame, la rue Guy.

2020

On a ensuite tout un autre niveau de rues qui portent un caractère beaucoup plus significatif à la fois dans l'histoire et dans le développement de Griffintown; ce sont toutes les rues en bleu, donc, des rues qui ont porté le développement de Griffintown : la rue Ottawa, la rue William, la rue de la Montagne, la rue Basin qu'on s'apprête à prolonger dans le cadre du projet des Bassins du Nouveau-Havre, la rue des Seigneurs également.

2025

Donc, des rues qui présentent des opportunités de créer à la fois des ambiances, mais qui permettent également d'accueillir des activités qui vont faire la vie de Griffintown au-delà des petites rues résidentielles qui sont davantage associées à la population locale. Ces rues-là en bleu pourront accueillir des fonctions, des commerces, des espaces publics, donc, porter un potentiel de création, d'ambiance et d'authenticité, on en a parlé tout à l'heure aussi, pour le devenir du secteur.

2030

2035

On a parlé de desserte tout à l'heure, de circulation, le transport actif. On voit comment le secteur est actuellement desservi à la fois par le transport en commun. Le secteur peut bénéficier de la proximité de trois stations de métro, mais c'est une proximité qui est bien relative dans la mesure où les distances de marche sont relativement grandes bien qu'encore acceptables, mais des distances de marche qu'on doit combiner à la topographie notamment, donc, pour aller rejoindre les stations qui sont au pied du centre-ville.

2040

On voit également comment les stations BIXI desservent actuellement le secteur. Donc, effectivement à l'intérieur même du secteur, assez peu d'activités pour supporter des stations BIXI, mais on en retrouve à la périphérie immédiate du secteur. Donc, un réseau qui est encore appelé à se déployer davantage à l'intérieur du secteur.

2045 Transport collectif. Le secteur est essentiellement desservi par des lignes d'autobus qui sont caractérisées par une assez faible fréquence. Donc, on a à la fois un besoin assez peu élevé actuellement, mais auquel correspond des fréquences de passage assez restreintes. Tout ça pourra être appelé à être bonifié avec le développement à venir de Griffintown, avec l'augmentation des résidents et des personnes qui y travaillent ou qui viennent se divertir.

2050 Griffintown, c'est aussi un domaine public dont l'état actuel est un peu en accord avec les fonctions qu'il a accueillies dans sa période contemporaine. Essentiellement quand on regarde les trottoirs de Griffintown, on a voulu illustrer un peu l'état actuel des trottoirs avec en rouge et en jaune les trottoirs qui ne sont pas vraiment adéquats pour accueillir de la circulation piétonne. Dans les faits, il y a plus de 50% des trottoirs de Griffintown qui devront être refaits parce que
2055 jusqu'à maintenant, les trottoirs de Griffintown ont avant tout servi à accueillir du transport de marchandise, assez peu de piétons finalement. C'est une tendance qui tend à se modifier bien entendu.

2060 Je pense que les images parlent d'elles-mêmes. Ceux qui fréquentent le quartier connaissent très bien ces quelques trottoirs, des trottoirs où on a déjà commencé des opérations de verdissement comme vous pouvez le constater. On l'a même fait dans le respect du patrimoine, on a même conservé certains pavés sur certains trottoirs du secteur. Blague à part, il y a même certains secteurs de Griffintown où il n'y a carrément pas de trottoir; donc, on a essentiellement des espaces qui sont là pour servir la manutention des marchandises.

2065 Constat un peu similaire au niveau de la présence des arbres dans Griffintown : les arbres de rue, la végétation est assez peu présente. On voit dans le fond les quelques rues qui supportent des plantations d'alignement dans Griffintown. C'est la situation actuelle des rues comme la rue Peel où on retrouve certaines plantations, mais grosso modo, un gros défi de
2070 verdissement dans Griffintown pour les années à venir.

À défaut d'avoir des arbres, on a par contre toute une forêt très mature de poteaux qui supportent tout un réseau aérien de distribution électrique, de téléphonie et tout ça, réseau qui nous donne à peu près le paysage urbain que vous connaissez sans doute qui pose des défis de

2075 paysage urbain, de qualité de paysage bien entendu, mais également des défis de cohabitation avec les nouvelles fonctions et les nouveaux bâtiments en hauteur qu'on voudra ériger dans le secteur.

2080 Constat similaire au niveau des espaces verts et des places publiques qui desservent le secteur. En fait, le secteur est desservi par deux parcs, le parc Sainte-Anne et l'aire d'exercice pour chiens du Parc Gallery. Dans les projets à venir, dans un avenir très rapproché, le projet des Bassins du Nouveau-Havre nous permettra d'avoir deux nouveaux espaces verts qui... en fait quatre espaces verts prenant place sur les différents bassins qui seront mis en valeur. On a un parc archéologique à compléter ici et plus récemment, on a procédé à un concours de design
2085 pour la mise en valeur de la rue Smith qui est en fait la rue Wellington d'origine, la première, la rue du Bas-Lachine donc qui reliait le secteur. Concours de design qui va permettre la création de nouvelles places publiques qui vont également servir le secteur.

2090 En statistiques, on voit qu'on retrouve sur un secteur de près de 84 hectares seulement 2.5 hectares de parcs existants. On ajoutera, on va doubler en fait la mise des parcs avec les parcs et places qui sont projetés dans le cadre de ces trois projets que je vous mentionnais. Donc, 4.1 hectares.

2095 Mais lorsqu'on regarde toute la population qui est à venir dans Griffintown, quand on constate aussi toute la somme d'employés, d'étudiants qui fréquentent le secteur, les besoins sont encore très grands dans Griffintown pour la création d'espaces verts. On a en fait le défi d'aménager une dizaine d'hectares supplémentaires d'espaces verts pour répondre aux besoins de toute cette nouvelle population ce qui va nous forcer à développer beaucoup de créativité pour être en mesure d'assurer le verdissement du secteur que ce soit sur les rues, mais
2100 également aussi par la création de nouveaux espaces publics de qualité. Je pense que monsieur Greenberg a assez bien démontré l'importance de ces espaces dans sa présentation tout à l'heure.

2105 Au-delà de l'existant, Griffintown, c'est également beaucoup de projets à venir, des projets immobiliers privés, mais aussi des projets publics qui sont actuellement en chantier, en cours d'approbation ou en cours de planification.

2110 On se questionnait tout à l'heure sur le potentiel de développement de Griffintown sur la place qui restait au développement à venir dans Griffintown considérant tous les projets connus. On a ici en gris l'ensemble des terrains vacants qui sont actuellement disponibles au développement dans Griffintown et quand on ajoute sur ces terrains tous les projets qui sont actuellement sur la table, les projets immobiliers connus, on occupe que 30% de ces terrains vacants.

2115 Donc, il demeure encore un 70% de ces quelques 100 000 mètres carrés de terrains qui sont disponibles pour du développement qui n'est absolument pas planifié encore, qui n'est pas sur les tables à dessin. Donc, il y a encore beaucoup de place pour innover, pour transformer les façons de faire dans le développement immobilier.

2120 On les a regardés, en fait vous avez eu l'occasion de les voir au kiosque de la Ville, on en a parlé également ce matin, la carte qui illustre l'ensemble des projets immobiliers à l'étude. Ce qui est intéressant de regarder aussi sur cette carte-là, c'est que les projets ne sont pas nécessairement le fait du secteur du PPU à Griffintown ou du secteur des Bassins du Nouveau-Havre. Il y a également plusieurs projets qui se déploient progressivement en dehors de ces
2125 grands secteurs où le zonage a été revu. Donc, des projets qui vont s'accommoder du zonage actuel ou pour lesquels des demandes de modification pourront être entreprises ou sont en cours d'élaboration.

2130 On voit quand même donc beaucoup de ces projets sur le territoire de Griffintown. Je vous les illustre en fait pour les principaux. Le carré de la Montagne, celui qu'on connaît à l'angle de la rue Ottawa et de la rue de la Montagne. Le projet Le William un peu plus à l'ouest dans Griffintown à l'angle de la rue des Seigneurs et de la rue William. Les Bassins du Havre dont on a beaucoup parlé. Le projet du Carrefour d'innovation INGO de l'ÉTS dans sa première phase à l'angle de la rue William et de la rue Peel. D'autres projets dans la partie ouest de Griffintown sur

2135 l'îlot St-Martin, donc, à l'angle des rues St-Martin et Richmond. Les différentes phases du projet Lowneys, parmi celles-ci les plus récentes, donc, qui se déploient vraiment dans la partie est de Griffintown. Toujours dans la partie est, le projet Le Griffix, donc, à l'intersection de la rue Peel et de la rue Wellington. Et le projet District Griffin dans l'une de ses trois phases de développement qui sont attendues.

2140

Plus concrètement, ce sont 17 projets immobiliers qui sont actuellement à l'étude. Bien entendu plusieurs projets à dominante résidentielle, mais également des projets de résidences étudiantes. Monsieur Beauchamp a parlé de la maison des étudiants et d'autres résidences à venir. Donc, il y a aussi des résidences étudiantes. Il y a également un projet de galerie d'art, salle de spectacles aussi qui va prendre place dans la *New City Gas*.

2145

Plusieurs projets aussi qui incluent une composante commerciale au rez-de-chaussée. Donc, cette notion de mixité, on commence tranquillement à l'établir à travers ces différents projets. Bien entendu des grands projets immobiliers que sont les Bassins du Nouveau-Havre, que sont le projet District Griffin, le projet Bonaventure et éventuellement le projet du Quartier de l'Innovation. Donc, pas seulement de petits projets, mais également de grands projets qui vont marquer le territoire.

2150

Au total quand on regarde le nombre de logements générés, 7 000 logements auxquels on additionne 1 200 logements sociaux et communautaires, donc, à travers l'application de la stratégie d'inclusion et des négociations avec les promoteurs, ces 7 000 logements, ces 17 projets immobiliers devraient générer 1 200 logements sociaux et communautaires supplémentaires dans le secteur.

2155

2160

Je vous le disais, la Ville occupe également une part active dans la requalification du secteur au niveau du domaine public et jusqu'à présent, il y a trois projets structurants sur le domaine public qui sont en cours. Je l'évoquais tout à l'heure, la concours de design de la Promenade Smith qui va faire en sorte de requalifier l'actuelle rue Smith qui est en fait une arrière-cour à la rue Wellington et qui porte en elle le tracé original de la rue Wellington. Donc, transformer cette frange urbaine en promenade publique faisant le lien entre le Vieux-Montréal et

2165

le canal de Lachine, un projet pour lequel un concours de design a été lancé. Il y aura présentation publique des quatre projets finalistes en mars 2012 et le lauréat des projets devrait être choisi en avril 2012 pour une réalisation qui s'échelonne entre 2013 et 2016.

2170 Deuxième grand projet d'intervention sur le domaine public, le projet Bonaventure, projet Bonaventure qui a déjà été soumis à la consultation publique, mais qui a beaucoup évolué depuis avec la mise en place du bureau de projets mixtes en février 2011. Donc, un projet qui est en voie d'optimisation, optimisation d'un scénario de référence qui avait été rendu public en août 2010 et sur lequel, donc, les ressources de la Ville travaillent au niveau de l'optimisation et
2175 de tout ce qui est la requalification et de l'aménagement du domaine public.

Troisième grand projet qui est associé aux travaux réalisés dans le cadre des Bassins du Nouveau-Havre. C'est en fait tout le tracé de la nouvelle rue Basin et l'aménagement de quatre parcs qui pourront s'installer, qui pourront prendre place dans les deux bassins situés dans la
2180 partie ouest du site. Donc, quatre nouveaux espaces verts accessibles au public qui seront aménagés dans le cadre de ce projet.

Pour encadrer tous ces projets publics et privés, aussi pour assurer la cohérence du développement du secteur, il est évident que la Ville est animée par un certain principe, certains éléments de vision bien qu'ils ne soient pas campés dans un document, document auquel on arrivera dans le cadre de cette démarche, c'est bien important de le rappeler. On est vraiment, en fait, aux premières étapes de l'établissement de cette vision de développement, premières étapes qu'on amorce aujourd'hui avec vous.
2185

2190 On est donc déjà animé par un certain nombre de considérations et je suis content de voir qu'on rejoint un peu les enjeux évoqués par monsieur Greenberg ce matin. Je vous les partage en fait en guise de conclusion à la présentation et en prévision d'alimenter vos échanges de cet après-midi.

2195 Premièrement, une mixité de fonctions qui supportent un véritable milieu de vie. Par mixité de fonctions, on n'entend pas nécessairement mixité résidentielle, mais également une

mixité à l'intérieur des fonctions résidentielles, présence de commerces, présence de différents établissements aussi, que ce soit les institutions, mais également des établissements générateurs d'emplois.

2200

Deuxième point, une densification dosée qui est respectueuse du caractère du secteur, mais qui est également respectueuse du potentiel offert par le secteur. Donc, oui, à une densification, mais une densification intelligente et étudiée. On pourra sûrement définir ces paramètres avec vous.

2205

Un domaine public à réinventer, que ce soit l'aménagement des rues existantes, que ce soit la création de nouveaux espaces publics, nouveaux espaces verts. On doit réinventer les façons de faire dans Griffintown considérant toutes les valeurs patrimoniales, considérant toute la pression de développement immobilier qui est associée au secteur. On doit donc revoir nos façons d'aménager les rues et de créer du nouvel espace public dans Griffintown.

2210

Griffintown doit être également un quartier qui est branché sur les secteurs limitrophes. Donc, que ce soit à l'est avec la Faubourg des Récollets, le projet Bonaventure, le Vieux-Montréal, au nord sur le centre-ville, le quartier de la Petite-Bourgogne, mais également au sud avec le canal de Lachine et le secteur de Pointe-Saint-Charles au-delà du canal, un quartier, donc, qui doit se rebrancher de diverses façons. On a différentes stratégies, en fait, pour assurer cette mise en lien du quartier, mais qui doit donc être branché. Griffintown, ce n'est pas un quartier enclavé au sein de la ville et de l'arrondissement.

2215

Griffintown doit également être un milieu de vie plus ouvert sur le canal de Lachine. On a ce privilège unique que d'avoir le front du secteur qui est entièrement occupé par le canal de Lachine. On doit donc faire en sorte d'en faire un milieu de vie plus ouvert sur le canal.

2220

On a un peu parlé des voitures ce matin. On doit aussi générer de nouvelles façons de gérer la présence des voitures et de la circulation dans Griffintown. On a plus de 8 000 logements qui sont attendus. Nécessairement il y aura du stationnement, il y aura des voitures, il

2225

y aura de la circulation. On doit un petit peu à travers aussi notre façon de réinventer le domaine public revoir aussi la façon dont ces voitures vont occuper la place dans les rues de Griffintown.

2230 Finalement, bien entendu assurer une desserte du secteur en transport collectif. On voit qu'on a un petit pas à franchir pour assurer cette desserte-là, le secteur est relativement proche des stations de métro, relativement desservi par le réseau de transport collectif. Il y a éventuellement des projets de tramway aussi qui sont dans l'air. Donc, on doit miser aussi sur le transport collectif pour diminuer la présence des voitures dans le secteur.

2235 Voilà, je vous remercie pour votre attention.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2240 Alors, peut-être vous dire tout de suite que toute la documentation et les cartes que vous avez vues à l'écran vont être, certaines d'entre elles sont déjà là, sur le site internet de l'Office et celles qui manquent vont être placées dès lundi matin.

2245 Déjà les gens de la Ville à leur kiosque disposent de planches. Alors, si vous voulez y aller pendant l'heure du dîner ou dans les pauses, c'est disponible.

2250 Il est midi 10, je vous propose de prendre une dizaine de minutes pour les questions. Ils restent avec nous n'importe quand dans l'après-midi au cours de la discussion sur les thèmes. Si vous souhaitez avoir des informations supplémentaires de la Ville ou aller chercher leur intervention, vous pouvez le faire.

 Est-ce que j'ai quelques personnes qui souhaiteraient venir... Oui, Madame Lambert. Voulez-vous vous avancer tout de suite au micro pour qu'on puisse ne pas perdre de temps dans les déplacements. Madame Lambert ?

2255 **Mme PHYLLIS LAMBERT :**

Merci, Madame. Je pose la même question au fond que j'ai discuté un peu avec monsieur Greenberg. Pourquoi est-ce que la Ville tient les consultations publiques maintenant quand la plupart des terrains sont déjà engagés pour le développement?

2260

Oui, tout le monde va dire : Oui, il faut planter des arbres dans la rue, toutes les questions qu'on fait ici. Ce n'est pas pour ça qu'on a une consultation publique. Pourquoi est-ce que la Ville tient maintenant une consultation publique quand il y a très peu de choses qu'on peut insérer dans ce projet sauf quelques places publiques qui sont très importantes, mais il y a déjà des endroits où il y a des places publiques qu'on pourrait faire qui sont déjà prises. Alors, c'est ma question.

2265

Mme LOUISE ROY, présidente :

2270

Alors, deux choses. Pourquoi les consultations publiques maintenant? Mais est-ce qu'il reste vraiment peu de possibilités d'interventions?

M. LUC GAGNON :

2275

Merci de votre question, Madame Lambert. C'est justement le sens de la réponse qu'on voulait donner. C'était le sens de la présentation que Stéphane a faite également.

2280

Il y a effectivement de nombreux projets qui sont soit déjà réalisés ou qui sont en planification et qui ont été autorisés par l'arrondissement, mais par contre, il reste encore une grande partie du territoire qui est voué à du développement futur pour lequel il n'y a pas de projet.

Si on peut revenir peut-être, Stéphane, à la carte des terrains vacants.

Mme PHYLLIS LAMBERT :

2285

Ce n'est pas, comme j'ai dit tout à l'heure, ce n'est pas ça de la planification, de prendre des petits bouts ici et là et d'essayer d'amalgamer tout ça ensemble.

M. LUC GAGNON :

2290

Je vais compléter ma réponse et vous allez comprendre notre approche. Il y a donc 70% des terrains vacants qui demeurent encore disponibles à du développement, puis il y a également dans la trame urbaine des bâtiments qui peuvent connaître un redéveloppement, qui peuvent soit être occupés à nouveau ou qui peuvent être transformés ou intégrés à des projets plus importants.

2295

Le sens de la démarche justement, c'est d'inscrire, c'est de définir comment est-ce que ce développement va se produire. On est encore en présence de paramètres réglementaires, d'un zonage qui reflète une vocation davantage industrielle. On sait que c'est un quartier qui va se transformer, qui va devenir, on le souhaite, je pense, c'est ce qu'on évoque depuis ce matin, un futur, un nouveau milieu de vie, un village. C'est ce qu'on souhaite, mais il faut définir cette vision-là et c'est le sens de la démarche.

2300

On aurait pu choisir de ne pas s'en préoccuper, de ne pas soumettre à la consultation ou de ne pas partager avec vous les idées qu'on peut avoir et aller chercher les idées, les préoccupations de la population. Ç'aurait été une erreur, je pense. Le parti de la Ville au contraire, c'est d'ouvrir une démarche en mettant une page blanche sur la table pour bâtir cette vision-là.

2305

Mme LOUISE ROY, présidente :

2310

Monsieur Proulx ?

M. NORMAND PROULX :

2315 Pour compléter le...

Mme PHYLLIS LAMBERT :

2320 Je pose encore une autre question là-dessus. Est-ce que tous les projets qui sont à venir, est-ce qu'ils sont... *has been blocked for the moment?* Est-ce que les gens peuvent continuer à acheter n'importe quoi n'importe où? Est-ce qu'il y a des terrains qui sont gelés? Est-ce que vous avez fermé le *process* de développement en ce moment?

Mme LOUISE ROY, présidente :

2325 Monsieur Proulx ?

M. NORMAND PROULX :

2330 Oui, c'était pour compléter l'intervention de Luc. Monsieur Greenberg disait qu'une ville était en perpétuel devenir. En termes de consultation, le moment qu'on enclenche aujourd'hui avec les orientations et la vision, on regarde les trois, quatre dernières années, il y a beaucoup eu d'exercices de consultation dans le cadre de projets qui ont été adoptés, mais qui ont permis d'amorcer la réflexion sur la planification d'ensemble.

2335 Aujourd'hui, on doit compléter cette planification. Donc, ça vient compléter les exercices qu'on fait actuellement avec l'Office, les exercices qui ont été faits pour le projet de la Société immobilière du Canada, pour le projet Bonaventure. Donc, c'est un processus continu qui va nous permettre de clore un peu au niveau de la planification de l'ensemble du territoire.

2340

Mme LOUISE ROY, présidente :

2345 Mais peut-être revenir à donner la précision. Je pense que vous l'avez déjà donnée, mais revenir là-dessus. Quels sont les projets sur lesquels finalement le processus d'autorisation est très enclenché et est-ce que pour le reste le territoire est ouvert ? Voilà.

M. NORMAND PROULX :

2350 Dans le secteur du PPU Peel-Wellington, sur les projets qui sont identifiés, je pense que les couleurs...

Mme LOUISE ROY, présidente :

2355 Donnez la signification des couleurs parce que je ne pense pas que les gens soient capables de lire ce qui est écrit là.

M. NORMAND PROULX :

2360 Oui. En fait, ici sur le projet de la SIC, le projet est autorisé; il est en cours de réalisation. Sur ce qui est dans le secteur en bleu, donc, ce sont les projets qui sont déjà autorisés et en cours de réalisation. On pense au projet de résidences étudiantes de l'ÉTS ici par exemple ou le prolongement du projet de la Lowneys, les Bassins du Nouveau Havre, l'îlot 10 du projet de Griffintown.

2365 Les projets qui sont en cours d'étude, c'est les secteurs qu'on voit ici en rose qui ont fait l'objet aussi de consultations publiques ou de consultations publiques qui sont à venir. Il y en a dans l'arrondissement qui sont prévues pour la fin du mois, notamment sur le projet qui est situé ici.

2370 Donc, écoutez, à travers tous ces mécanismes-là, ces projets font l'objet aussi de consultation à l'intérieur de principe de développement qui ont déjà été présentés aussi dans l'adoption de l'ensemble de ces projets-là.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2375

Bon. Alors, la suite, c'est pour cet après-midi, Madame Lambert. Madame ?

Mme CAROLE COURNOYER :

2380

Oui, bonjour. Moi, je suis concernée par le secteur...

Mme LOUISE ROY, présidente :

Vous voulez vous identifier, Madame?

2385

Mme CAROLE COURNOYER :

Oui, Carole Cournoyer, résidente du secteur Lowneys. Donc, il y a déjà 11 phases qui sont soit construites, soit en construction et il y a aussi une nouvelle phase qui s'annonce.

2390

Dans notre secteur, il n'y a aucun verdissement, aucun secteur vert. Est-ce qu'il y a quelque chose de planifiée?

Mme LOUISE ROY, présidente :

2395

Monsieur Gagnon? Monsieur Proulx?

M. LUC GAGNON :

2400 On aura une réponse de l'arrondissement sur les travaux qui sont planifiés. Moi, je vais d'abord placer, positionner votre question dans le sens de la démarche qu'on amorce ce matin.

2405 Stéphane, dans sa présentation, évoquait le grand défi qu'on a de réinventer le domaine public. On a vu les rues, les trottoirs font durs, carrément durs, puis il faut investir pour les réaménager et les réaménager différemment.

Il y a des besoins d'espaces verts qui peuvent être accueillis sur des nouveaux parcs qui seraient créés, mais on pense nous que le domaine public en général, c'est-à-dire les rues, des élargissements de trottoir peuvent être mis à contribution pour verdier et rafraîchir ce secteur-là.

2410 Maintenant, au niveau des projets précis de l'arrondissement, Normand, tu peux peut-être compléter ?

Mme CAROLE COURNOYER :

2415 De parc, un parc.

M. NORMAND PROULX :

2420 Actuellement sur le concept d'aménagement, il y a la rue Smith, mais ce qui retient surtout l'attention actuellement dans l'arrondissement et au central, c'est l'aménagement des parcs dans le cadre du projet de la SIC.

Mme CAROLE COURNOYER :

2425 Et dans Lowney, dans le secteur Lowney, est-ce qu'il y a un projet de parc?

M. NORMAND PROULX :

2430 Actuellement, pas sur lequel on travaille au niveau des plans et devis ou sur le concept, mais Stéphane n'en a pas fait mention tantôt, depuis plusieurs mois, on travaille à relever le défi de verdir, de créer un réseau, d'améliorer le domaine public au niveau conceptuel et à travers les projets qu'on adopte, on cherche à créer ce réseau-là.

2435 Donc, la réflexion qu'on porte sur l'adoption de chacun des projets, ceux que vous avez vus, mais aussi notamment sur des projets d'insertion de logements sociaux, à créer des espaces verts qui viennent alimenter le domaine public.

2440 Donc, on y travaille. Je ne peux pas répondre particulièrement dans le cas de la Lowneys. Pour l'instant, on n'a pas de projet sur la table.

Mme CAROLE COURNOYER :

Deuxième question.

2445 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui.

Mme CAROLE COURNOYER :

2450

En date d'aujourd'hui, quel est le statut du corridor d'autobus Dalhousie?

M. LUC GAGNON :

2455

En date d'aujourd'hui, qui est en fait en date de 2010...

Mme CAROLE COURNOYER :

En date de 2012.

2460

M. LUC GAGNON :

On sait que le projet a été revu, mais je vous réponds comme ça parce qu'au printemps 2012, une mise à jour publique du projet sera faite. Ce qui a déjà été rendu public, c'est que le corridor Dalhousie avait été revu, ou réinventé si on veut, en ce sens que la distribution du flot de véhicules a été distribuée sur plusieurs rues.

2465

Il y a des autobus - je vais référer à mes notes pour être sûr de ne pas vous induire en erreur si vous permettez... Donc, il y a quatre rues qui vont maintenant accueillir le passage des autobus : la rue Duke, la rue de Nazareth, Dalhousie et la rue Peel. Les bus qui vont entrer au centre-ville le matin vont monter par, d'une part, la rue Dalhousie et... une autre rue, et les autobus...

2470

Mme LOUISE ROY, présidente :

Est-ce que vous pouvez par contre revenir quand on va rouvrir la séance après-midi si vous avez quelqu'un ou un téléphone à faire?

2475

M. LUC GAGNON :

Absolument. Je peux vous trouver la réponse dans la demi-heure qui suit la fin de la présente session.

2480

Mme CAROLE COURNOYER :

Donc, finalement, on a avoir des autobus et on n'aura pas nécessairement de parc, c'est ça, dans le secteur Lowney?

2485

M. LUC GAGNON :

2490 Il va y avoir des autobus qui vont passer sur la rue Dalhousie, mais en nombre largement, très largement inférieur à ce qui avait été annoncé. Je répète ce que je disais, la distribution va être répartie sur plusieurs rues, je vous préciserai quelles rues tout à l'heure.

2495 Pour ce qui est des parcs, lorsqu'on va déposer aux termes de la démarche présente un plan de développement et d'aménagement du Griffintown, il y aura un réseau de nouveaux parcs qui sera annoncé dans le cadre de ce plan-là.

2500 C'est l'objectif de la démarche. L'enjeu est sur la table, on en est conscient depuis le départ, évidemment on en a parlé ce matin assez largement. Pour créer un milieu de vie, ça prend des espaces publics pour les résidents qui sont là et pour ceux qui vont venir, pour les familles. On veut aménager ce quartier-là également pour accueillir de jeunes enfants. Donc, on a besoin de parcs.

Mme CAROLE COURNOYER :

2505 Oui.

M. LUC GAGNON :

2510 Il faut être créatif pour plusieurs raisons. Évidemment, la Ville a une capacité de financer qui connaît certaines limites. On a aussi un territoire qui est largement urbanisé. Donc, c'est sûr qu'il y a du potentiel pour aménager des espaces publics sur des terrains qui sont vacants actuellement, mais à travers l'approbation de certains projets immobiliers, il est possible d'aller chercher du terrain ou négocier une entente avec un propriétaire pour qu'à
2515 l'intérieur d'un projet, la configuration du bâtiment permette d'ouvrir sur la rue ce qu'on pourrait appeler par exemple des jardins de rue qui sont des espaces qui sont accessibles au public, mais qui ne sont pas des parcs si on veut au...

Mme LOUISE ROY, présidente :

2520

Ça va, Madame?

Mme CAROLE COURNOYER :

2525

D'accord. Merci.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2530

Oui, Madame.

Mme VALÉRIE SIMARD :

Je voulais savoir...

2535

Mme LOUISE ROY, présidente :

Vous voulez vous identifier?

Mme VALÉRIE SIMARD :

2540

Oui, excusez-moi. Valérie Simard du POPIR, comité-logement. Je voulais savoir si vous pouviez nous dire s'il y a des terrains qui appartiennent à la Ville de Montréal présentement dans le secteur de Griffintown ? Et si vous avez l'intention de réserver ces terrains-là pour des projets collectifs, soit des espaces publics, soit du développement de logement social ?

2545

Et est-ce que vous avez l'intention aussi de mettre en place un mécanisme pour réserver des terrains, en fait pour freiner la spéculation et assurer que ce soit encore possible de développer des projets collectifs dans ce secteur-là ?

2550

Mme LOUISE ROY, présidente :

Est-ce qu'on peut y aller avec le logement social pour commencer ? Où est-ce qu'il y a en a du logement social ?

2555

Mme VALÉRIE SIMARD :

Bien, principalement s'il y a des terrains qui appartiennent déjà à la Ville.

2560

Mme LOUISE ROY, présidente :

À la Ville.

Mme VALÉRIE SIMARD :

2565

Dans le secteur.

M. LUC GAGNON :

2570

Il n'y a pas de terrains qui appartiennent à la Ville. La Ville a émis par contre deux réserves sur des terrains. - Stéphane, est-ce que c'est possible de les pointer, s'il vous plaît? Donc, le terrain qui est au nord de la rue Ottawa à l'angle de la rue Anne. En fait, de l'autre de la *New City Gas*, un terrain qui a fait l'objet d'une réserve en cours d'année. Et une partie du terrain de la *New City Gas*, qui est juste au sud, qui est un petit espace qui est en face du bâtiment actuel.

2575

2580 La vocation de ces terrains n'est pas définie. Évidemment si on considère qu'il y a un besoin important d'espaces verts, ces deux terrains pour lesquels la Ville a déjà posé un geste représentent une opportunité d'aménager des espaces verts ou de construire des équipements collectifs aussi. Tout est sur la table en ce sens-là.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2585 Votre question, c'était vraiment les terrains, de pointer les terrains. C'est ça que vous vouliez savoir ?

M. NORMAND PROULX :

2590 Il y a aussi, Madame Roy, en complément de la réponse, il y a un terrain qui a été acquis pour du logement social sur la rue Young.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2595 Où ? Est-ce qu'on peut le voir ?

M. NORMAND PROULX :

2600 Qui a été acquis par la Ville en vue d'une réalisation d'un projet de logement social par Bâtir son Quartier.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Dans ce coin-là. O.K. Mais il y a aussi Bâtir son Quartier qui est là qui pourrait présenter l'état du logement social dans Griffintown aujourd'hui. Ça va, Madame ?

2605 **Mme VALÉRIE SIMARD :**

Oui, merci.

2610 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui, Monsieur ? Monsieur, vous allez être le dernier. Je ne prends plus de questions, parce qu'on n'ira pas manger. Oui ?

2615 **M. GARRY CONRAD :**

Je m'appelle Garry Conrad. Je suis architecte et résident de Pointe-Saint-Charles depuis une dizaine d'années. Ma grande préoccupation, tout ce que j'entends aujourd'hui, c'est des discours d'adultes pour définir, je crois, des environnements voués à satisfaire des besoins des adultes.

2620

Dans le secteur de Pointe-Saint-Charles, on reçoit à tous les ans des informations concernant la menace de fermeture d'écoles et on a eu peut-être une, comment dire, une amorce d'idée comment est-ce que la Ville peut définir des nouveaux moyens que monsieur Greenberg a mentionnés avec l'impôt, mettons d'anticiper l'impôt foncier et créer des espaces publics.

2625

2630 Je voudrais savoir ce que la Ville a comme politique et comment est-ce qu'on peut définir des méthodes ou des paramètres qui feraient en sorte qu'on pourrait prévoir, puis inciter la venue d'une population de jeunes qui vont faire en sorte qu'il y aura un besoin qu'on peut connaître et de planifier en fonction des besoins qu'on peut connaître et de fournir des services pour des jeunes, des personnes de 0 à 20 ans, dont il n'y a personne ici dans tout l'auditoire ?

2635

En tout cas, je suis réellement perturbé par ce manque d'attention et je voudrais savoir ce que la Ville planifie de faire pour palier à cette situation-là.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Donc, est-ce que vous avez planifié entre autres des espaces où il pourrait y avoir des équipements répondant aux besoins d'une clientèle que monsieur identifie ?

2640

M. LUC GAGNON :

C'est en ce sens-là qu'on veut planifier d'une part la répartition des nouveaux espaces publics et leur programmation également. Quand je parlais des nouveaux lieux publics qui pourraient être créés, il va falloir s'assurer qu'ils vont être équipés de façon à pouvoir répondre aux besoins des gens plus âgés qui sont là, mais également des enfants qui vont pouvoir venir vivre dans le quartier.

2645

En ce sens-là, je ne connais pas la programmation précise des parcs locaux qui vont être aménagés sur le site du projet de la Société immobilière de Canada, donc, au niveau des Bassins du Nouveau-Havre, mais il y a là un potentiel important.

2650

Dans le cadre de la réflexion qu'on amorce aujourd'hui, on va se poser également les questions de façon plus large sur les besoins en équipement. Il y a la question des écoles. Évidemment, c'est toujours un petit peu le concept de l'œuf ou la poule : ça prend des enfants pour attirer des écoles, mais en même temps s'il n'y a pas d'écoles sur le territoire, ça va être difficile d'attirer des enfants. En ce sens-là, on est en contact avec les commissions scolaires pour, d'une part, les informer de la croissance démographique que ce quartier-là va connaître et l'arrivée sans doute de nouveaux enfants.

2655

2660

On va se poser également les questions en besoin d'équipements collectifs en termes de bibliothèque et d'équipement sportif par exemple qui sont nécessaires également pour attirer des familles avec enfants dans le quartier.

2665

Donc, la planification n'est pas faite, mais c'est ce qu'on amorce avec la réflexion d'aujourd'hui.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Ça va, Monsieur ?

2670

M. GARRY CONRAD :

Merci.

2675

Mme LOUISE ROY, présidente :

Merci. Oui, Monsieur ?

2680

M. FERNANDO LOZANO :

Fernando Lozano, résident. Alors, on nous a beaucoup parlé aujourd'hui à propos des usages planifiés pour Griffintown, ce qui est très intéressant, sauf que je vois des trous béants au point de vue que nous ne voyons pas la planification des transports en commun à l'intérieur de Griffintown. Quels sont ces projets ?

2685

Mme LOUISE ROY, présidente :

O.K., bonne question. Où est-ce qu'on en est ? Où est-ce qu'on en est avec les transports en commun ?

2690

M. STÉPHANE CONANT :

Comme je le mentionnais tout à l'heure - je vais simplement ressortir la carte, actuellement il y a effectivement assez peu de desserte en transport en commun dans Griffintown. Essentiellement, c'est le réseau d'autobus.

2695

2700 Quand on parle de différents modes de desserte, on a le métro. Donc, le métro est à relative proximité de Griffintown. Quand on parle de réseau qu'on pourrait potentiellement étendre pour mieux desservir le secteur, c'est évident que le réseau d'autobus, ne serait-ce qu'en augmentant la fréquence des réseaux existant ou en ajoutant de nouveaux réseaux, on pourrait sans doute répondre aux besoins prochains de Griffintown.

M. FERNANDO LOZANO :

2705 Mais, excusez-moi, mais c'est un commentaire.

M. STÉPHANE CONANT :

Oui ?

2710

M. FERNANDO LOZANO :

D'habitude les meilleures décisions, c'est quand les usages, la planification des usages et du transport sont faits simultanément.

2715

M. STÉPHANE CONANT :

Absolument.

2720

M. FERNANDO LOZANO :

Et ceci n'est pas le cas.

M. STÉPHANE CONANT :

2725 En fait, c'est un portrait de l'existant. Ce que je vous dirais, c'est que la Ville travaille de concert avec la STM. En fait, le dernier plan stratégique de développement qui a été déposé par la STM justement milite en faveur de ce mariage de la planification urbaine et de la planification des transports.

2730 Je peux vous dire que pour Griffintown spécifiquement, le secteur fait l'objet d'un projet-pilote, appelons-le comme ça, de collaboration entre la STM et les services de planification urbaine à la Ville et à l'arrondissement pour justement... c'est un peu la même logique que les écoles, c'est l'œuf ou la poule. À un moment donné, il faut créer le besoin, mais on veut aussi s'assurer que les premiers résidents qui s'installeront dans le secteur
2735 auront accès à du service pour développer le réflexe.

On est bien conscient de ça et on travaille avec la STM. Vous pourrez en parler avec eux à leur kiosque tout à l'heure à développer une amélioration à court terme de la desserte en transport en commun dans Griffintown. Je peux vous assurer de ça.

2740

M. FERNANDO LOZANO :

Merci.

2745 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Alors, la réponse précise est au kiosque de la STM. Oui, Madame Alexandroff ?

Mme NATASHA ALEXANDROFF :

2750

Moi, c'est des commentaires que j'aimerais amener. J'aimerais d'abord vous dire, Madame Roy, vous parliez au départ de désenclaver les quartiers vers le canal et les uns vers les autres.

2755 Moi ce que je vois, on enclave le canal derrière des bâtiments et les gens des quartiers n'auront pas la possibilité d'y aller. Ça commence à se faire à Pointe-Saint-Charles, puis ça se construit actuellement à droite, là où on voit le gros machin vert qui est un parc, qui va être très difficile d'accès parce qu'il va y avoir des bâtiments qui sont énormes qui vont être au bord de ce terrain-là et les gens qui sont derrière, je ne sais pas comment ils vont faire pour accéder là, mais ce n'est pas très invitant.

2760

Mme LOUISE ROY, présidente :

Donc, l'accès. Est-ce que vous avez d'autres éléments de question ?

2765

Mme NATASHA ALEXANDROFF :

2770 Oui. Moi, je pense qu'une des façons de faire, c'est des voies piétonnières. O.K.? Enlevez-moi la voiture de là, des trois-quarts des rues, puis faites des voies piétonnières. Et quant au corridor Dalhousie, il y a quelque chose dont on parle depuis longtemps, c'est de fermer le pont Victoria aux voitures, de mettre des trains de banlieue, puis je vous jure que les autobus, il n'y en aura plus dans le quartier.

2775

Mme LOUISE ROY, présidente :

Ah, yayaye! Ça, c'est...

2780

Mme NATASHA ALEXANDROFF :

Et on n'aura plus le problème de congestion entre Verdun, Pointe-Saint-Charles et puis le centre-ville. Voilà.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2785 Je ne sais pas s'il y a quelqu'un de l'AMT ? Avez-vous amené l'AMT aussi ? Non. Alors, d'abord l'accès. Comment on va avoir accès au canal du côté de cette partie-là, de Griffintown ?

M. STÉPHANE CONANT :

2790 Au-delà des espaces verts existants et projetés. Pour ce qui est des fenêtres sur le canal, dans un premier temps bien entendu, il y a tout le secteur de Parcs Canada. C'est une grande bande accessible au public qui est en front de l'ensemble du canal. On est sur du domaine fédéral, du domaine public fédéral.

2795 Au niveau des espaces publics municipaux, le projet des Bassins du Nouveau-Havre est un premier exemple de ce qu'on tente de faire dans le secteur à travers la planification des projets, c'est-à-dire d'ouvrir de nouvelles fenêtres sur le canal, de nouvelles percées, de nouveaux liens entre le quartier et le canal et je pense qu'on le fait de façon assez intéressante à travers la mise en valeur à la fois des deux bassins qui feront l'objet de parc, mais également à travers les allées piétonnes qui vont permettre de relier la rue Ottawa au territoire de Parcs Canada en front de canal.

2805 Ensuite, j'évoquais le concours de design de la rue Smith. En fait, la rue Smith dans le moment est tout à fait ce que vous évoquez, une espèce d'arrière-cour. Actuellement, il n'y a pas de bâtiment, mais il y a des bâtiments de faible hauteur le long de Wellington, mais c'est quand même un lieu inaccessible pour le commun des mortels. En mettant en valeur cette pièce de terrain, on va se trouver à relier une partie... on est aux portes du Vieux-Montréal et de Bonaventure, on va se trouver à ouvrir une grande percée publique directement en lien sur un élément assez évocateur du canal, l'ancien pont du CN qui va jouer un peu le rôle de fond de scène. On aura donc là une grande place publique très accessible qui va nous permettre de relier le canal.

2815 Il ne faut quand même pas oublier aussi que toutes les rues existantes du secteur sont autant d'opportunités de relier le canal. On est bien conscient qu'on a beaucoup de défis d'aménagement, en fait de mariage de l'aménagement à la fois de ce qui se passe sur la propriété de Parcs Canada et de ce qui se passe sur notre domaine public de la Ville, mais les rues existantes sont pour nous autant d'opportunités d'ouvrir de nouveaux liens sur le canal.

2820 Je pense que quand on additionne tous ces éléments-là, on a quand même un quartier qui est très ouvert sur le canal de Lachine.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2825 Est-ce que dans votre hiérarchie des rues, il y a certaines rues que vous envisagez rendre piétonnières, piétonnes ?

M. STÉPHANE CONANT :

Des rues piétonnières. Sur la hiérarchie des rues...

2830 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Tantôt vous avez montré les rues d'atmosphère, et tout ça. Est-ce qu'il y a certaines de ces rues-là qu'on envisage éventuellement laisser aux piétons ?

2835 **M. STÉPHANE CONANT :**

2840 On n'a pas statué sur la vocation de ces rues-là. Ce qu'on a essayé de reconnaître à travers cette carte-là, c'est un potentiel d'occupation ou de réaménagement de ces rues-là. Et comme je le disais, c'est évident que des grandes rues comme la rue Peel, la rue Wellington vont demeurer des autoroutes à autos, mais aussi des autoroutes à piétons. Ce sont des rues fonctionnelles qui sont là pour canaliser le flot de circulation à la fois véhiculaire, mais piétonne

aussi vers les activités du centre-ville. Aussi, tous les échanges commerciaux qui bénéficient au secteur aussi.

2845 Maintenant, une fois qu'on a parlé de ces rues-là, quand on regarde les rues en bleu, ce sont des rues qu'on identifie comme présentant un potentiel de création d'ambiance intéressant. Donc, c'est évident quand on va envisager le réaménagement du domaine public sur ces rues-là, on va vouloir le faire en accord avec la présence de certains bâtiments patrimoniaux qu'on retrouve déjà le long de ces rues-là en accord avec des espaces publics

2850 qu'on pourra créer ou de petites interventions comme on évoquait tout à l'heure de reculer des façades pour permettre à des arbres de pouvoir contribuer au domaine public. Donc, on va le faire sur ces rues-là.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2855 O.K. Merci.

Mme NATASHA ALEXANDROFF :

2860 Je m'excuse, juste... on avait parlé des écoles et puis des enfants tout à l'heure, mais moi, j'ai une réponse pour ça. Si vous voulez retourner à la diapo où vous avez le nombre de personnes...

Mme LOUISE ROY, présidente :

2865 Vous allez devoir nous dire ça dans votre mémoire, Madame Alexandroff parce que là, on est en retard d'une grosse demi-heure. S'il vous plaît. Monsieur Lev ?

M. HARVEY LEV :

2870 Harvey Lev, citoyen de Griffintown. Dans les grands mots d'Émile Zola, je vous accuse pour être négligent accompli. Je ne sais pas où a commencé qu'est-ce que j'ai

entendu dans la dernière heure peut-être, c'est plein de blagues, plein de *bullshit*, excusez-moi.

2875

Tu parles que ça reste 70% de terrains vacants dans Griffintown. Actuellement entre... je vais vous dire vite, entre Bonaventure et Peel, il reste 1 000 pieds carrés. Entre Peel et de la Montagne, peut-être il y a quelques petits lots qui ne sont pas parlés. Sous la rue Ottawa, toute la longueur, il reste absolument rien. Ça, ça compris Griffintown. O.K.

2880

Vous avez agrandi Griffintown un peu pour avoir un peu plus d'espace, mais c'est pas la vérité que vous dites. Vous êtes en train de finir la démolition de tout le patrimoine du secteur; il ne reste quasiment rien sauf quelques bâtisses.

2885

Maintenant, la réserve que vous avez parlé, Monsieur Gagnon, avant, ça reste un peu sur mon terrain. Sur la réserve, c'est marqué un parc. C'est pas marqué une cour de la ville ou quelque chose d'autre. Je sais que la Ville peut faire n'importe qu'est-ce qu'elle veut. Elle peut changer jour à jour, c'est déjà trois années que je suis sous la réserve.

2890

On était en train de développer et protéger la bâtisse et quand j'appelle la Ville pour savoir qu'est-ce qui va se passer avec cette réserve, ils m'ont envoyé à la SCHL. À la SCHL, ils ne répondent pas au téléphone. « On n'a pas besoin de vous répondre, Monsieur Lev. » c'est clair.

2895

Mme LOUISE ROY, présidente :

Bon, allez, je vous arrête, Monsieur Lev. On va leur laisser la chance de répondre. Mais je voudrais profiter de l'occasion pour vous demander, dans le cadre de l'après-midi, on va échanger sur des thèmes qui sont sensibles. Alors, je vous demanderais de faire attention au langage, être un peu respectueux. Je comprends que vous puissiez être en colère...

2900

M. HARVEY LEV :

J'ai deux autres choses à demander avec ces questions.

2905 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

...mais il faut être respectueux. Oui, rapidement.

M. HARVEY LEV :

2910

Le Conseil du patrimoine a fait un rapport six années passées pour le projet Devimko, ç'a été mis dans la poubelle. Le OCPM deux années ou un an et demi passé à mettre un grand rapport sur le projet Bonaventure, c'est rentré dans la poubelle. Peut-être dans un tiroir. O.K.

2915

Tous les professionnels que la Ville a engagés, ils ont été mis dans la poubelle. Les développeurs qui ne sont pas ici, ils ne sont pas dans les tables extérieures, qui ne sont pas ici, qui ne sont pas représentés ici, ils ont la carte blanche.

2920

Dans le premier PPU, on a fait un contrat de mettre 50 M\$ d'infrastructures par les développeurs, un tramway, toutes sortes de parcs, des écoles, tout ça. C'est tout disparu, mais les bâtisses de 20 étages, et j'ai profité bien, toutes les bâtisses de 20 étages, ça continue à monter sans tramway, sans parc, sans école, sans rien sauf que...

2925 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Bon. On leur laisse la chance de répondre. D'accord? Alors là, vous êtes contestés un peu dans vos données par la connaissance terrain de monsieur Lev. Alors, pourriez-vous nous dire, répondre un peu à ça ? Est-ce que les cartes que vous avez montrées
2930 correspondent à la réalité des autorisations, j'imagine ? Il y a quelque chose que vous êtes capables de dire en fonction de ça.

M. LUC GAGNON :

2935 J'aurais très envie de répondre que si ce n'était pas la réalité, on ne l'aurait pas
présenté.

2940 Tout d'abord sur la question du périmètre, le secteur auquel vous référiez tantôt, c'est
le secteur du PPU Peel-Wellington qui est une petite partie du secteur Griffintown. Donc, le
mandat que l'Office a reçu de la Ville et le mandat que nous on a comme professionnels, c'est
de compléter la planification détaillée pour le grand secteur Griffintown.

2945 On parle du grand secteur Griffintown. Historiquement, il était un peu plus grand
effectivement; il s'étendait jusque de l'autre côté de l'autoroute Bonaventure. La donnée qu'on
donnait tout à l'heure, c'est que dans ce secteur-là, il y a des terrains vacants, ceux qui sont
sur la carte que vous voyez actuellement, et que 70% de ces terrains ne sont pas visés par...
ne font pas l'objet de projets qui sont approuvés si vous voulez. Bon, c'est la seule information
que je peux donner.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2950 Il y a un autre élément que vous avez ajouté, je pense qu'il est important compte tenu
de ce que monsieur Greenberg a dit ce matin. C'est qu'il y a des édifices existants qui
pourraient aussi être transformés et faire partie du réaménagement de la ville. Ça, je pense
que c'est très important. Monsieur Lev, on va s'arrêter là, vous avez encore l'après-midi pour
réagir.

2955 Alors, on recommence, attendez, on recommence à une heure et demie. D'accord?

SUSPENSION... LUNCH...REPRISE

2960 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

2965 Nous abordons notre après-midi avec la thématique du quartier authentique, mixte et plus dense. On vous avait promis quelques images de revitalisation, mais comme on est un peu en retard dans le temps, on va passer tout droit aux images de revitalisation. Si certains d'entre vous avez envie d'aller voir tout ça, je vous invite au kiosque de l'Office. On a, en fait, fait une recherche pour essayer d'illustrer des aspects de la thématique d'authenticité, de densification et de mixité à partir de cas qu'on a répertoriés soit en Europe, soit en Amérique du Nord.

2970 Donc, nous avons cet après-midi trois conférenciers qui vont nous aider à discuter de la question de l'authenticité, de la mixité et la densité. Je leur ai demandé de le faire en tenant compte de la compétition qui peut parfois, et même souvent, s'installer entre les différentes thématiques et donc, encore une fois, de nous aider à aborder le thème d'une manière extrêmement concrète et extrêmement pratique.

2975 À la fin de leur présentation, il y aura un 40 minutes d'échange avec vous et par la suite, je demanderai à trois personnes de réagir aux propos qu'ils auront entendus soit de la part des panélistes ou de la part de certains d'entre vous dans la salle. On a choisi trois intervenants du milieu qui sont des représentants d'organismes porteurs de projets.

2980 Alors, il y aura monsieur Vicente Perez qui est ici, monsieur Perez est coordonnateur de la coalition Petite-Bourgogne en santé. Il y aura madame Judith Bauer qui est responsable du développement du concept de Corridor Culturel. Et il y a monsieur Morrissette, venez-vous-en donc ici, Pierre, en avant, Pierre Morrissette qui est directeur de l'organisme RÉSO.

2985 Comme tout le monde le sait, Griffintown est un lieu de mémoire. Un lieu de mémoire particulièrement important pour la communauté irlandaise, mais pas seulement pour la communauté irlandaise, pour toute la ville de Montréal puisque le quartier qui était très animé, très habité au début du siècle, a marqué la place de Montréal dans toute cette étape d'industrialisation au Canada.

2990

On se souvient de ses rues étroites, de son bâti de deux ou trois étages qui en témoigne et on a eu des données ce matin de la part de la Ville sur le nombre de résidents, la répartition des secteurs d'emploi, et tout ça.

2995 Alors, la question qu'on a posée à nos panélistes, c'est comment on peut conserver et mettre en valeur le génie du lieu tout en densifiant le territoire. Monsieur Greenberg en a parlé un peu ce matin, ils vont pousser plus loin. Quelle communauté on devrait favoriser compte tenu de la localisation de Griffintown, à proximité du centre-ville, de la Petite-Bourgogne, du canal Lachine, du Vieux-Montréal, de Saint-Henri? Jusqu'où on devrait encourager la densification
3000 tout en assurant une bonne qualité de vie aux résidents et aux usagers?

Alors, le premier panéliste sera monsieur David Hanna. Monsieur Hanna est professeur au département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM. Alors, Monsieur Hanna, un petit quinze minutes pour vous.

3005

M. DAVID HANNA :

Merci. Alors, comme vous voyez ici au tableau, mon mandat, c'est de marier l'histoire et le développement et après 200 ans, donc, d'enjeux, l'enjeu capital, c'est : L'histoire va effectivement contribuer à l'émergence d'un cadre de vie exceptionnel à Griffintown en générant, certes des profits intéressants, il n'y a pas de contradiction entre les deux, mais il faut saisir l'histoire dans toute son ampleur pour réussir aux deux objectifs. Et voici comment on va faire.

3010

Donc, je vais vraiment tenter de faire le mariage. Cinq thèmes explorés. D'abord, Mary Griffin, ensuite histoire et densité, le plan cadastral, je vais aller rapidement sur les cinq couches d'histoire parce qu'on l'a déjà traitée, puis l'histoire et la commémoration, puis peut-être une idée ou deux, innovatrices.

3015

Mary Griffin. Songez un petit peu d'abord, quelques minutes, combien de quartiers connaissez-vous qui portent le nom d'une femme? Certes, des figures religieuses, Notre-Dame-de-Grâce, Sainte-Dorothée, Sainte-Rose, etc., une mère de promoteur, Rose Philip de

3020

3025 Rosemont, mais Mary Griffin, c'est une femme d'affaires, femme d'affaires qui a laissé son nom ici à un quartier et ce, en 1806. Une femme d'affaires en 1806 qui laisse son nom sur un quartier, c'est exceptionnel. C'est vraiment exceptionnel et je pense qu'il faudrait tout de suite garder en mémoire cette personne, ce nom, la signification de cela.

3030 Le nom Griffintown a persisté malgré une non-reconnaissance officielle pendant 200 ans. Ce n'est que dans les années 2000 qu'enfin on a reconnu officiellement le nom de Griffintown. Est-ce qu'on pourrait peut-être éviter des noms comme « Le Grif » ou d'autres choses qui nuiraient, je crois, à cette commémoration capitale d'une femme d'affaires importante il y a 200 ans?

3035 Et peut-être pourrait-on, et je vais être très sexiste, profiter de l'occasion pour peut-être lancer un développement qui est sécuritaire, humanisé et familial pour prendre des valeurs soi-disant féminines que j'espérais pourraient être de tout le monde.

3040 Donnons aussi le défi d'engager des femmes dans nos projets, d'engager des femmes dans justement les promoteurs. J'ai 55% de femmes dans mes classes d'urbanisme, il faudrait s'en servir. Alors, voilà mon *plug*.

3045 Histoire et densité. Bien, ce 200^e anniversaire vient de passer, on n'a presque rien dit dessus malheureusement. Ce quartier a toujours été dense en fait, et regardez la photo de 1896, la densité, ce n'est pas ça qui manquait à Griffintown. Ce n'est que dernièrement qu'il en manquait. Il n'y a pas de contradiction en fait entre histoire et densité, aucune. Il y a cependant une certaine contradiction entre densité et hauteur, histoire, densité et hauteur. Et là, je fais la nuance.

3050 C'est vraiment par l'occupation du sol qu'il faut y aller et non par la hauteur. C'est l'essence même du quartier historique qui serait renversé si on adoptait le modèle uniquement par la hauteur. La densité, on peut y arriver sans passer par des hauteurs excessives. Généralement quand c'est pratique, on ne dépasse pas les huit étages, généralement. Et il faut éviter aussi les espaces vides inutiles. On a tendance à créer des espaces vides dans les

3055 projets qui ne servent à personne. Il faut éviter aussi les espaces vides inutiles. Il faut humaniser les façades, c'est ça que l'histoire nous apprend, comment humaniser les façades commerciales et résidentielles.

3060 Il faut surtout, et je ne veux vraiment pas insulter notre hôte l'ÉTS que j'admire beaucoup, mais si vous faites le tour du bâtiment, vous regardez du côté de William, la façade aveugle sur William avec des garages béants, avec un non-dialogue avec le quartier, annonce très mal, je crois, pour l'animation de la rue. Il faut comprendre que chaque façade est importante. Un bâtiment ne peut pas avoir une façade aveugle, c'est ça que l'histoire nous apprend. Et le PPU de 2008, il faut le retravailler.

3065 Le plan cadastral. Il est génial. On l'a déjà dit ce matin. Louis Charland a conçu quelque chose d'extraordinaire en 1806, pour le compte de Mary Griffin en passant, et il faudrait le respecter au même titre que nous respectons aujourd'hui le plan du Vieux-Montréal. Certes, il est à l'étroit, il est petit, il est modeste, mais on l'a respecté intégralement. Autant faudrait-il respecter ce plan cadastral unique et je crois que l'enjeu du développement ici est vraiment important.

3070 C'est que nous avons hérité des rues, en tout cas nord-sud, n'ayant que 37 à 39 pieds de largeur, 10 à 12 mètres environ. Ce n'est pas une contrainte ça, c'est un défi, c'est un avantage et ça nous annonce clairement vers quoi nous devrions aller. Ce n'est pas d'élargir des rues, ce n'est pas non plus d'effacer des rues, c'est au contraire, comme dans le Vieux-Montréal, de profiter de ces rues tellement intimes, tellement piétonnes, que c'est ça qui oriente le développement.

3080 Donc, les rues le disent. Ça dicte un sens piéton à ce quartier futur. Ça dicte donc des façades qui donnent sur les rues partout et ça dicte un encadrement de densité par peut-être des reculs de bâtiments, pas à partir du trottoir, mais peut-être à partir du 3^e, 4^e étage, il faudrait penser alors à reculer un petit peu, désenclavé par escalier si on veut. Alors, c'est ça le sens que ces rues nous annoncent, le sens du développement que l'histoire nous propose.

3085 Les cinq couches d'histoire, je n'en parlerai pas, je pense que Stéphane Conant l'a bien couvert tantôt. Je vais quand même, vous pourrez profiter d'ailleurs des images sur le site de l'OCPM, je vais quand même m'arrêter sur, je pense, deux ou trois diapos.

3090 Celle-là. Louise, justement, annonçait que tout le monde y a participé à Griffintown et bien que nous sachions que c'est le quartier irlandais par excellence, regardez ces chiffres de 1881. Irlandais, 9 000 et quelques, protestants, catholiques, mais protestants en voie de sortir avec des opportunités meilleures économiquement parlant. Français, presque 6 000. C'est une population qui venait de Saint-Joseph-Récollet et qui descendait dans Griffintown. Donc, un effectif important. Anglais, 2 000 et quelques, mais stable à l'époque. Et 16 640 Écossais. Il y en avait beaucoup plus avant, mais curieusement, l'Église Presbytérienne mettait énormément
3095 d'accent sur l'éducation des ouvriers, ce qui fait donc une ascension sociale très rapide chez les Écossais. Donc, ils vont quitter plus tôt. Mais ces quatre groupes fondateurs ont mis leurs traces clairement dans ce quartier.

3100 J'aimerais m'arrêter aussi sur cette image-là. Vous avez là dans cette image de 1896 de Notman, assis sur la cheminée du Montreal Tramways, extraordinaire, vous avez un pont en arrière-plan; ce pont Victoria a été construit par ces Irlandais de Griffintown, complètement, et en hiver dans du -20° pendant des années. Ce canal que vous voyez là, il a été creusé par ces Irlandais à la main, encore une fois. Ce quartier devant vous, cette église, ces maisons ont été construites par les Irlandais essentiellement. C'est une œuvre capitale, cette contribution. Je
3105 pense qu'il faudrait faire le respect justement de cette contribution notamment irlandaise de Griffintown en reconnaissant justement le rôle qu'ils ont joué.

3110 Ce qui m'amène à cette photo. Oui, une vie parfois misérable, on regarde les chiffres à gauche, la mortalité infantile surtout, c'est très triste, mais regardez ces enfants, surtout ces deux filles qui encadrent un garçon au premier plan. C'est spécial, hein? Et ces enfants ont eu la vie dure, une vie coriace, mais songez que cette foule que vous avez devant vous, il y en a plusieurs qui sont vivants aujourd'hui. Ils nous écoutent aujourd'hui, ils nous attendent. Ils visitent chaque année le site de l'église Ste-Anne et ils font toujours le pèlerinage annuel à la roche noire.

3115 Je pense qu'il y a un certain respect de ça qu'il faut aussi se rappeler et intégrer cette histoire humaine dans nos plans.

3120 Ce qui m'amène donc à la couche peut-être difficile, celle de 1960 où finalement la Ville en son droit a posé un geste, je crois, fatal de déclarer la zone comme une zone industrielle alors même que les industries fuyaient vers la banlieue et en expulsant donc les gens du quartier. Les catastrophes vont suivre. Alors, 1964, *Diamond Court*, premier projet philanthrope de maisons ouvrières sur le site actuel d'un des condos de Prével, a passé au pic du marteau. Ça mérite au moins ça une plaque, je pense.

3125 1970-1971, les grandes églises du quartier toutes disparues, fermeture des écoles, fermeture des clubs, tout ça, la pouponnière. Il reste encore quelques traces parfois, mais c'est vraiment une période désastreuse pour évidemment du stationnement ouvert. C'est ça l'héritage malheureux des années 60-70.

3130 Mais on peut renverser ces tendances malencontreuses et il faut le faire. Alors, ça prend une concertation, je veux souligner le mot, solide pour remonter l'histoire et l'avenir du quartier. Je vais donc m'attarder surtout sur la notion de l'histoire et la commémoration dans justement cette histoire bicentenaire. Quelques sites incontournables.

3135 *New City Gas*. C'est l'usine de la révolution de la lumière dans les années 1840. On passe de l'équivalent de 3 watts à 5 watts incandescents, mais sous forme de gaz. C'est la plus grosse usine mondiale de gaz d'éclairage de la première génération dans la période 1830-1860, encore restant aujourd'hui. C'est important ce site.

3140 Il y a deux œuvres capitales du fameux architecte John Ostell sur ce site, celui qui a fait la Maison des Douanes, l'Université McGill, le Grand Séminaire, Palais de justice. Comment ça se fait qu'on n'ait pas reconnu sa contribution industrielle gigantesque? Les dates sont importantes, 1848 pour l'édifice néo-grec, l'usine de gaz, et 1859 pour le gazomètre. C'est un incontournable mondial à classer ça. Tous les autres pays, Australie, Nouvelle-Zélande, Écosse, 3145 Pologne, ont tous restauré et mis en valeur ces usines-là. C'est un incontournable. Et le rôle

qu'il peut jouer comme moteur de développement et de levier culturel et économique est gigantesque si on veut juste le saisir.

3150 Le deuxième, c'est le Griffintown *Horse Palace*. On l'a évoqué un petit peu plus tôt. Et ce bâtiment, enfin, ces bâtiments sont vraiment d'une importance capitale. Vous avez là un triplex en façade, vous avez un duplex en arrière-cour et vous avez des étables encore fonctionnelles, du moins jusqu'à décembre dernier, il y avait des chevaux à l'arrière. C'est le prototype classique de la propriété dite ouvrière de la fin 18^e, début 19^e jusqu'aux années 1870. L'idée d'un grand terrain, profond et large, dans lequel on aménage plusieurs bâtiments
3155 résidentiels, manufacturiers parfois, et à cheval, ensemble. Il nous reste une seule propriété maintenant à Montréal qui reflète cet ensemble total d'étable, de maison fond de cour et de maison avant-cour, c'est celui-là.

3160 Jusqu'à décembre, il fonctionne encore comme étable à cheval. Or, on vient juste de démanteler le lot en trois morceaux en décembre. On est en train de les vendre à des particuliers malgré une fondation de Griffintown *Horse Palace* qui s'en occupe désespérément, qui essaye de s'en occuper du moins. Ça semble glisser entre nos doigts.

3165 Je souligne que Québec a classé et reconnu 102 monuments dans l'Île de Montréal. On y retrouve une vingtaine de maisons bourgeoises, on y retrouve une douzaine de belles maisons en rangée victoriennes, on trouve, tiens, curieusement, 15 maisons de ferme, mais on ne trouve pas de maisons ouvrières. Ce n'est pas bizarre ça?

3170 Alors, Montréal, c'est l'histoire ouvrière, il me semble que ça devrait commencer par cette propriété avant tout. C'est un incontournable québécois à classer.

3175 Troisième, c'est les portes d'entrée à Griffintown. Il y a des portes d'entrée spectaculaires dans ce quartier. L'édifice Rodier en est un. Ailleurs, on met en valeur ces édifices triangulaires incroyables. C'est la porte d'entrée à la fois au Vieux et à la fois transversalement par l'Inspecteur à Griffintown, et on propose de le tronquer. Alors, il y a une incohérence. Les grandes portes d'entrée à l'autre extrémité de la rue des Seigneurs qui

heureusement est mise en valeur quelque peu. Et finalement la porte d'entrée sur de la Montagne, la Lachine *Rapids Hydraulic & Land Co.* de 1893, un autre édifice triangulaire extraordinaire qui est encore là et qui marque l'entrée sur de la Montagne.

3180

C'est vraiment des points d'entrée spectaculaires qu'il faut tout de suite cibler comme ayant une valeur symbolique hors pair par rapport à n'importe quoi dans le quartier qui orientent aussi le quartier. Ce sont des incontournables urbanistiques à mettre en valeur. Les autres villes le font depuis longtemps. La *Gouderham & Works* à Toronto, depuis les années 70 que c'est mis en valeur. Presque tout le monde a mis en valeur ces choses-là.

3185

Un autre point important, le poste de police de Griffintown de 1875. Ce bâtiment est le plus ancien poste de police restant à Montréal maintenant. Il est sur la rue Young. Voici la photo. Il y a des pages d'histoire vraiment cuisantes parfois. Je passe les histoires évidemment de la communauté irlandaise, vous la connaissez, mais il y a un moment spécial. En 1876, 13 000 Montréalais se sont présentés devant les postes de police à Montréal pour se faire emprisonner. Ils crevaient de faim. On est dans la grande dépression économique de 73-79; on crevait de faim, on crevait de froid, au moins en prison on vous nourrit, on vous chauffe. Alors, ce poste de police est le dernier que nous avons qui a assisté à cette page d'histoire importante. Encore une fois, il faudrait citer des monuments incontournables comme cela.

3190

3195

Enfin, le patrimoine qui est maintenant disparu, mais en commémoration, je vais juste évoquer le cas de l'écrasement du bombardier *Liberator* en 1944. Écoutez, les dégâts de guerre, seconde guerre mondiale, on n'en a pas beaucoup en Amérique, mais en voilà un, un authentique.

3200

L'as de guerre, premier ordre polonais, qui malheureusement perd le contrôle avec cette machine qui, probablement une sorte d'avion de lundi matin, avec des problèmes mécaniques, et qui a failli couper les étages supérieurs de la *Sun Life* et a fini par s'écraser dans Griffintown à quelques mètres du gros gazomètre du *New City Gas*. Ne fut-ce que par quelques mètres, et *badaboum!*

3205

Alors ça, c'est important. Ça prend des plaques, ça prend de la commémoration, ça prend une histoire de rue à raconter et ça, c'est relié avec nos rues de 37-39 mètres.

3210

Alors, quelques idées novatrices pour terminer, deux en fait. D'abord, rappelons qu'en 76, beaucoup de propriétaires mettaient le feu à leur bâtiment dans le Vieux-Montréal. Aujourd'hui, les profits que ces bâtiments génèrent, atteignent des sommets inimaginables. Outre sa localisation évidemment stratégique à Griffintown, le patrimoine et l'histoire sont les vrais leviers économiques de ce quartier.

3215

Alors, qu'on les favorise au plus haut degré, que les gens alors voudront l'habiter parce que c'est un lieu unique à Montréal. Il n'y en a pas d'autres. Et donc, ceci créera un habitat exceptionnel et c'est sûr que les profits immobiliers vont suivre.

3220

Finalement, vous connaissez le fameux programme québécois du 1% pour l'art dans les projets immobiliers publics; on met de côté 1% pour l'art. D'autres villes ont d'autres programmes de 1% pour des places publiques, San Francisco par exemple demande aux promoteurs 1% pour les places publiques. Pourquoi pas 1%, ou quelque chose de semblable, pour le patrimoine de Griffintown? Parce qu'il faudrait effectivement aider ces projets différents à émerger, à vraiment se retrouver et donc, peut-être un certain pourcentage dédié à un fonds fiduciaire qui permettrait de choisir collectivement des sites et les mettre en valeur au profit de tout le monde et des promoteurs d'ailleurs.

3225

Et est-ce qu'on pourrait enfin mettre légalement en place le corridor culturel de la rue Ottawa qui contient presque la majorité des éléments d'histoire de Griffintown? Ils sont soit sur Ottawa ou tout proche.

3230

Je finis avec quelque chose pour rigoler un petit peu. Ne faisons pas comme Charles Hays, le grand chef du Grand Tronc qui, en 1906, prend la roche noire devant le pont Victoria, la déplace et la fout dans un parc plus lointain. C'est une question... il voulait empiéter sur le cimetière des Irlandais. Il avait le pouvoir et l'arrogance pour faire ce qu'il voulait, la Ville n'osait pas lui dire quoi que ce soit. Il y a 6 000 Irlandais en dessous de la roche noire, mais il s'en

3235

3240 foutait éperdument. La roche noire, donc, est déplacée. En 1912, ce cher Charles Hays a sombré dans le Titanic et le Grand Tronc a fait faillite. La roche noire a été remplacée. Alors, sachez profiter de l'histoire. Merci.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3245 Merci beaucoup, Monsieur Hanna, de ces propos. Une chose sur laquelle je voudrais attirer votre attention parce qu'on n'a pas eu l'occasion de vous présenter nos images de revitalisation, cette question de l'art public, effectivement on s'est rendu compte que dans plusieurs projets de revitalisation de quartier authentique comme ça, on avait utilisé des œuvres magistrales, les œuvres d'art magistrales pour participer à la revitalisation du quartier et que
3250 c'était fort intéressant, entre autres dans le *District* de Toronto.

Maintenant, nous allons entendre monsieur Pierre Gauthier. Monsieur Gauthier est professeur agrégé au département de géographie et d'urbanisme et d'environnement de l'Université Concordia. Monsieur Gauthier.

3255

M. PIERRE GAUTHIER :

Merci. Alors, merci de votre présence. Je suis fort heureux d'être parmi vous. Alors, j'ai intitulé ma présentation *Quel passé pour Griffintown?* J'espère que je ne ferai pas cavalier seul à
3260 cet égard-là.

Alors, évidemment la formule paraît un peu facétieuse, mais elle renvoie à deux questions qui m'apparaissent fort importantes ici. Alors que Griffintown, la première question, s'apprête à vivre des transformations massives, que peut-on attendre de l'analyse des
3265 formidables transformations qui ont marqué l'évolution du quartier depuis deux siècles?

Alors ce que je vous propose, c'est que cette dernière vague, cette vague de transformations en fait n'est qu'une des vagues de transformation qu'aura subies le quartier. Donc, peut-être peut-on apprendre de l'analyse des vagues précédentes, des transformations

3270 qui ont eu cours précédemment. Et en deuxième lieu, en quoi de telles connaissances peuvent-elles nous aider à concevoir l'avenir dans le respect du génie et de l'identité du lieu? Alors, voilà ce que je vous propose.

3275 Alors, afin d'être parfaitement cohérent, avant de parler du passé, je vais parler du futur, histoire d'expédier rapidement la question. L'avenir de Griffintown, en fait, doit se concevoir sur l'égide du développement durable. Alors, l'affaire est entendue, l'avenir nous est donc connu à cet égard.

3280 Maintenant, vous reconnaissez évidemment le schéma classique du développement durable. Il y a une grande, en fait deux grandes absentes dans le schéma en question. En fait, ce soit la culture matérielle et l'espace anthropique. Et, à mon point de vue ce ne sont pas là des considérations triviales. En fait, l'espace anthropique, la culture matérielle renvoie aux manières dont les groupes humains ont habité et modelé le territoire et fait usage de ses ressources.

3285 Alors, ils sont donc au fondement de cette interaction avec le territoire est au fondement de la culture humaine. La culture matérielle témoigne de l'expérience historique et collective et dans ses composantes matérielles et immatérielles dont on a entendu parler précédemment, l'espace anthropique témoigne notamment de la manière dont une société s'est partagé l'espace ainsi que les pratiques de l'habité qui ont eu cours.

3290 Alors, évidemment les urbanistes ne se sont pas trompés sur l'importance de l'incidence des modes d'occupation du territoire sur l'empreinte environnementale d'une société. Ils ont fait des constats et diagnostics, des préceptes ont été énoncés qui nous sont bien connus : réduire l'impact de l'automobile, étalement urbain, etc. Mais une fois qu'on a dit cela, que faire?

3295 Quelle densité par exemple d'occupation de l'espace serait-elle souhaitable dans Griffintown? Comment y décliner l'affectation des sols? Quelles qualités urbaines seraient-elles à même d'y créer un environnement convivial et qui plus est, pour quelle population?

3300 Alors évidemment, il n'y a pas de réponse univoque à de telles questions, tout dépend des objectifs poursuivis, puis l'exercice qui est mené par l'Office de consultation publique est certainement de nature à favoriser les arbitrages démocratiques nécessaires à cet égard pour l'élaboration d'objectifs et de critères de développement.

3305 Mais je vous soumets respectueusement que ça ne suffit pas. En fait, pour prendre qu'un seul exemple, la question de la densité, une même densité, celle qui est illustrée ici, c'est de 75 logements par hectare, peut se décliner dans des formes urbaines très très très diverses. Alors, la question de la densité n'est pas suffisante à cet égard-là. Ça pose une question de forme urbaine.

3310 Alors, la question, donc, qui renvoie à la question, il faut ajouter à l'équation, en fait, l'obligation de composer avec le lieu, son histoire, les sédiments matériels que l'histoire y a déposés. Bref, il faut répondre à la question : Quel passé pour Griffintown?

3315 Alors, prendre la pleine mesure de la signification culturelle de Griffintown et la façon dont le cadre-bâti et les formes spatiales témoignent d'un pan important de l'histoire de Montréal appellent une compréhension en profondeur de la structure morphologique héritée du lieu. Un travail de lecture et d'interprétation qui permettrait de caractériser les formes architecturales et urbaines en présence à Griffintown. On a eu déjà des éléments de discussion portés au dossier
3320 par monsieur Hanna, puis dans la présentation de ce matin, mais j'ajouterais aussi, il faut avoir une compréhension des processus de transformation dont ces formes architecturales et urbaines ont été le produit.

3325 Un tel effort de compréhension est un préalable obligé à la prise de décision sur la manière dont on désire inscrire nos actions dans l'histoire de Griffintown. Pour paraphraser le rapport Brundtland, nous avons hérité dans Griffintown d'un patrimoine matériel et immatériel important. Alors, la question est : Comment entendons-nous faire bon usage de ce bien et le transmettre aux générations futures? En vertu de quels critères entend-on réinvestir matériellement et symboliquement les lieux? Nous contenterons-nous d'un rapport superficiel et
3330 l'histoire des lieux et à la mise en valeur de ses caractéristiques pittoresques pour le bon plaisir

des touristes et des habitants en mal d'authenticité mal comprises? Ou désire-t-on plutôt inscrire nos actions présentes dans ce continuum historique et ainsi réinsuffler de la vie dans ce lieu de mémoire tout en conservant leur cohérence aux structures spatiales qui témoignent des manières dont on a habité et vécu la ville dans son passage à l'ère industrielle?

3335

Opter pour la seconde option implique que l'on se représente Griffintown comme un morceau de ville et comme un projet qui s'inscrit à la fois dans l'espace et dans la longue durée. Il faut apprendre de la lecture des configurations spatiales existantes et de la genèse du lieu afin de reconstruire la ville dans la ville et la ville depuis la ville.

3340

Le secteur dont il est question ici, évidemment c'est un secteur qui se déploie à l'ouest du Vieux-Montréal le long de chemins anciens. On trouve Wellington ici, puis on va retrouver ce qui va devenir la rue Notre-Dame sous peu, dans notre prochaine image.

3345

Le tissu urbain, qu'est-ce que j'entends par le tissu urbain? Bien, c'est le système constitutif. Donc, le système viaire qui est le système en fait le plus pérenne parce qu'il est rare qu'on ferme des rues. Par contre, on peut en ajouter. Le système parcellaire quant à lui, dont on a parlé également, qui est admirable a été grandement transformé en cours d'histoire. Je vais y revenir. Évidemment les systèmes de l'architecture résidentielle et dans ce cas-ci, de l'architecture industrielle, de l'architecture spécialisée, donc, qui ont connu de grandes transformations, mais dont on peut apprendre des dites transformations.

3350

Alors, on considéra aussi outre la forme urbaine comment l'ensemble se déploie dans son environnement élargi. Donc, quel est le rôle, quelle a été la fonction des chemins anciens, des découpages agricoles. Ensuite, après l'introduction du canal de Lachine, quel a été l'impact du canal de Lachine sur l'urbanisation et l'industrialisation du quartier? Quels sont les impacts de la falaise par exemple, des voies ferrées? Éventuellement de l'ajout de l'autoroute Ville-Marie? Donc, comment ce morceau de ville s'inscrit dans une ville élargie qui s'est déployée dans le temps et dans l'espace?

3355

3360

L'approche préconisée en fait conçoit l'environnement bâti comme un système dynamique qui implique que chaque période de développement, incluant l'époque actuelle, présente des configurations spatiales qui ne sont en fait que le résultat temporaire et transitoire d'un processus continu.

3365

Alors, ce que je dirais simplement, c'est que nos recherches, des recherches qui ont été conduites notamment avec un étudiant, un ancien étudiant, Desmond Blick, indiquent que la portion est du canal de Lachine incluant Griffintown est le produit d'une dialectique entre un ordre spatial résidentiel de type faubourien et un ordre spatial industriel de première seconde et troisième génération. Ce qui nous fait dire que la ou les articulations spatiales entre les espaces domestiques et les espaces de socialisation que constituent les trottoirs, les places et autres perrons d'église témoignent d'une manière spécifique d'habiter la ville. Les ensembles industriels, par ailleurs, les chemins de fer, le canal, témoignent en retour d'un mode d'organisation de l'espace qui est au service de la circulation des biens, des marchandises, bref, mis en place pour satisfaire la machine industrielle.

3370

3375

Maintenant ce qui est mon point principal, le point principal de ma présentation, c'est que ce qui est remarquable dans le cas de Griffintown, c'est que les mêmes espaces sont alternativement assujettis à l'un ou l'autre des ordres spatiaux, soit résidentiel ou industriel.

3380

Or, évidemment, en amont il y a le découpage du territoire à des fins d'agriculture. Il y a ensuite les premiers chemins qui se déploient depuis le Vieux-Montréal. Donc, on a ici, on retrouve la rue Wellington actuelle et la rue Notre-Dame. Donc, ce sont des chemins qui se déploient en rase campagne pour donner accès à l'arrière-pays ou éventuellement à des villages, éventuellement le village de Saint-Henri ou Lachine dont vous connaissez le contexte. Et surimposé à ce patron si vous voulez, éventuellement le canal de Lachine. Ce qui est évidemment, et là, on a vu les... on est passé à travers les différents phases ce matin, donc, je n'insisterais pas, mais je vais vous montrer par ailleurs, on a vu le bâtiment triangulaire tout à l'heure qui a été évoqué par David Hanna.

3385

3390

3395 D'où vient-il ce bâtiment triangulaire? On se trouve en fait ici, là où je pointe
présentement. Alors, pourquoi y avait-il des brasseries ici éventuellement? Pourquoi y a-t-il des
chemins qui se rencontrent? En fait, parce qu'il y avait des rivières. Donc, les rivières ont
influencé la configuration ici des rues. Donc, les rues, pourquoi? Parce que plutôt que d'ajouter
des ponts, les rues convergents, donc on construit un seul pont ce qui permet de passer de
l'autre côté. Mais la même présence des rivières éventuellement va amener la construction de
brasseries qui ont occupé en fait l'espace jusqu'à tout récemment, puis il y a des bâtiments
industriels qui en témoignent encore, qui sont des bâtiments évidemment qui sont venus bien
plus tard qu'au moment où on a tracé le plan en question.

3400 Alors, c'est dire qu'il y a l'ouverture du canal qui va déclencher à terme le développement
industriel quand on va se saisir de l'énergie hydraulique qui peut être utilisée par le canal, mais il
y a aussi ce développement linéaire le long de la rue Notre-Dame, par exemple, et dans une
moindre mesure, le long de la rue Wellington où on voit une première occupation du territoire par
3405 le découpage de petites parcelles urbaines le long des rues en question qui viennent du Vieux-
Montréal et qui sont des vecteurs d'urbanisation. Et s'ajouteront ensuite éventuellement les
subdivisions, les divisions dont on parle, les grands plans de subdivisions ici.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3410 Il vous reste cinq minutes, Monsieur Gauthier.

M. PIERRE GAUTHIER :

3415 Oui. Alors, c'est deux réalités combinées en fait qui donnent naissance à l'urbanisation
du territoire. Ce que je veux dire, c'est que la rue Notre-Dame par exemple dont on parle
beaucoup, et dont on parlera sans doute encore dans les prochaines minutes, dans les minutes
qui suivent, c'est une rue qui prend sa source dans les conditions actuelles et il ne faut pas
s'étonner que cette rue-là soit devenue une rue majeure, la rue commerciale en fait du quartier
3420 en question.

Alors, de poser la question du statut de cette rue-là et de la façon de la mettre en valeur, c'est de repenser la fonction historique de cette rue-là et son importance dans l'occupation sédentaire du territoire.

3425 Alors, je passe les différentes étapes, donc, différentes phases d'industrialisation, les infrastructures se font de plus en plus pressantes. Il y a l'introduction du train, etc. Donc, on passe première phase d'industrialisation autour du capital hydraulique autour et ensuite, utilisation du charbon, introduction du chemin de fer, et phase d'industrialisation dont on connaît.

3430 Cette image sur laquelle je veux insister un petit peu montre comment l'industrialisation à ce moment-là s'est faite et le développement s'est fait en remembrant des parcelles, en créant des lots plus importants qui étaient de nature à recevoir les activités industrielles croissantes dans des complexes de plus en plus grands qui font, qui incluent dans ce cas-ci d'anciens bâtiments résidentiels et des bâtiments qui ont été construits à cette fin.

3435 Or, c'est dire que sur une trame parcellaire qui était à l'origine destinée à servir l'habitation, on trouve un déploiement spatial de nouveaux bâtiments destinés à servir des usages complètement étrangers aux usages d'origine. Alors, est-ce qu'on ne se trouve pas
3440 présentement dans une phase... je ne voudrais pas dire contre cyclique, mais dans une phase inverse où là, on veut réinvestir ces lieux-là pour recevoir de l'habitation?

Et on peut apprendre de ce processus. Ce processus, c'est un processus qui s'est fait de manière un peu organique si on veut, c'est-à-dire qu'il y avait un besoin, on a trouvé des formes, on a trouvé des formes architecturales qui étaient à même de satisfaire ce besoin-là à
3445 l'intérieur du cadre imposé, des limites imposées.

Alors là, maintenant, on est à faire l'exercice inverse. Donc, ce que je suggère ici, et c'est l'essentiel de mon propos, c'est qu'il faut faire ce travail-là, il faut prendre à bras-le-corps la forme urbaine, il faut évidemment être respectueux de toute l'épaisseur historique et culturelle
3450 qu'on trouve dans ces environnements-là, il faut être respectueux de la trame de rues, mais il faut aussi réfléchir aux conditions qui sont nécessaires pour réinvestir ces lieux-là avec des

3455 formes résidentielles de plus grande densité que celles pour lesquelles elles ont été créées à l'origine, et il faut innover à cet égard. Je pense que ça prend un projet de ville, ça prend une approche proactive et évidemment ce n'est pas la collection d'interventions individuelles parce que là, on travaille avec des lots qui ont été remembrés et qui sont très importants et qui ont accueilli à terme des bâtiments industriels très très importants.

3460 Il faut par exemple se reposer la question de fragmenter ces lots pour assurer, pour créer des conditions qui sont favorables à une utilisation résidentielle actuelle avec des espaces gazonnés, des espaces attenants privés semi-publics, éventuellement aussi des lieux qui permettent la pérégrination, qui permettent de passer à travers le quartier en fonction du nouveau rôle qu'on veut voir le quartier jouer. Alors, je pense que je peux conclure là-dessus. Merci.

3465 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci beaucoup. Si certains d'entre vous, vous êtes intéressés par les suggestions de monsieur Gauthier, à l'occasion du lunch, on a échangé là-dessus, et il y a plusieurs cas concrets qu'il pourrait vous expliquer ou vous donner comme exemples.

3470 Maintenant, on va entendre madame Annick Germain qui va nous parler des questions de communautés, de mixité. Et avant de passer la parole à madame Germain, de la présenter, permettez-moi de présenter mes collègues. - Depuis ce matin que je passe tout droit, puis là, je suis en train de me le faire reprocher vertement.

3475 Alors, mes collègues de la commission, monsieur Bruno Bergeron qui est urbaniste et commissaire à l'Office depuis déjà quelques années et monsieur Michel Séguin qui est sociologue et aussi spécialisé dans les questions d'environnement et de développement durable. Alors, voilà.

3480 Alors, maintenant, deux mots pour présenter madame Germain que plusieurs d'entre vous connaissez déjà. Donc, madame Germain, je ne dirai que son titre. Elle est professeure à

l'INRS Urbanisation, culture et société et elle intervient souvent sur les questions justement de mixité sociale.

3485 On vous écoute.

Mme ANNICK GERMAIN :

3490 Merci beaucoup. Je suis comme mes collègues ravie d'être parmi vous et je suis particulièrement touchée d'avoir l'honneur de pouvoir parler, étant Belge d'origine, dans une ancienne usine d'embouteillage de bouteilles de bière.

3495 On m'a demandé de parler de mixité sociale, ce que je vais certainement faire, mais auparavant, j'aimerais vous dire quelques mots de la notion de quartier. Vous n'êtes pas sans savoir que ces dernières années, chaque fois qu'on intervient d'une manière ou d'une autre dans la ville, on fait un quartier. Alors, on fait plein de quartiers, on en fait peut-être beaucoup et ce ne sont peut-être pas tous des quartiers.

3500 Alors, pour mettre un petit peu d'ordre dans mon propos et évidemment en fonction de ce dont je vais vous parler et qui concerne la fonction résidentielle, je suppose qu'on peut distinguer deux types de quartier. Un quartier de destination qui est un quartier de passage où on se rend pour faire des activités et un quartier de milieu de vie au sens d'habitat.

3505 Bien entendu, un quartier géographique peut contenir les deux types de quartier et d'une certaine façon, je rejoins mes deux collègues qui vous ont bien montré que d'une certaine façon, Griffintown a été un petit peu les deux.

3510 Mais ces deux types de quartier, destination et milieu de vie, ne sont pas toujours très compatibles. Souvent l'un finit par bouffer l'autre. Par exemple, ou bien vous avez le cas de résidents qui commencent à se plaindre du bruit des gens de passage ou bien l'inverse, vous avez les gens de passage qui se plaignent du manque de stationnement dans ce quartier où ils veulent pouvoir se rendre facilement.

3515 Alors, il y a quand même des facteurs qui permettent de rendre ces deux types de quartier plus compatible et là, je vais rejoindre des propos qui ont déjà été abordés par à peu près tout le monde ici. Un de ces facteurs de compatibilité entre les deux types de quartier, c'est l'ambiance sur rue, c'est la convivialité des espaces publics. Il est bien clair que c'est un des facteurs qui fait que ces deux types de quartier peuvent être ou non compatibles.

3520 Quand on regarde Griffintown, on ne peut pas s'empêcher de noter qu'il y a certaines fonctions, certains usages de l'espace qui ne sont pas nécessairement très intéressants ou disons qu'ils n'apportent pas de valeur ajoutée à l'ambiance sur rue et à la convivialité des espaces publics. Je vais prendre trois exemples.

3525 La fonction hôtel n'est pas nécessairement un plus pour l'animation des rues. La fonction grande artère de transit n'est pas non plus quelque chose de très intéressant. Et un troisième exemple, un campus universitaire. Évidemment je me garde bien de parler de celui de l'ÉTS, après tout ce sont mes collègues de l'Université du Québec, je vais simplement généraliser et constater que, hélas à Montréal, la plupart des campus universitaires ont eu un effet désastreux sur les rues, sur l'animation des rues et sur les espaces publics. Il y a quelques exceptions, mais en général, le pattern est là. Bien entendu, je pourrais ajouter aussi un
3530 quatrième élément qui n'est pas nécessairement favorable à l'animation des rues, c'est la très haute densité. Mais dans tous les cas que je viens de déclinier, rien n'est toujours fixé à l'avance et tout est possible.

3535 Je prends pour acquis que dans le quartier dont nous parlons, Griffintown, le grand Griffintown, la fonction résidentielle sera dominante et que donc, au fond, ce qu'il faut se préoccuper, c'est de la possibilité que le quartier milieu de vie l'emporte sur le quartier destination sans nécessairement l'annuler ou sans le nier.

3540 Il me semble que cette fonction de quartier milieu de vie est tout à fait compatible avec, par exemple, la fonction secteur culturel dont on n'a pas beaucoup parlé jusqu'à présent, mais on sait que c'est assez important. Il y a quand même beaucoup d'activités. On a parlé du Corridor culturel, etc. La fonction résidentielle peut être aussi compatible avec un secteur

3545 commercial et touristique, encore faut-il que celui-ci soit localisé et soit bien balisé. Et enfin, en matière de densité, on peut très bien imaginer un quartier milieu de vie qui ait une certaine densité, mais je ferais remarquer qu'à Montréal, nous n'avons pas l'habitude d'avoir des quartiers milieu de vie où la densité est constante. C'est-à-dire que ce qu'on observe en général, c'est qu'au mieux, une tour est entourée de densité beaucoup plus basse et donc, c'est au fond un mélange de densité qui est plutôt dans les mœurs montréalaises.

3550 Je passerai maintenant à mon propos principal qui concerne la mixité sociale. Mais je vais traiter de la mixité sociale de façon très large, c'est-à-dire pas seulement au sens où on l'entend généralement qui est le mélange de populations de revenus différents ou de conditions socioéconomiques différentes, j'ajouterai aussi le mélange de populations de générations
3555 différentes, de types de ménages différents, mais aussi d'origines ethnoculturelles différentes et de styles de vie différents. Et c'est au fond dans la réalité des choses, c'est tous ces ensembles de populations diversifiées qui constituent un quartier, mais tous ces types de diversité ne sont pas toujours très compatibles l'un avec l'autre, ne font pas toujours bon ménage.

3560 Abordons d'abord la question de la mixité sociale au sens assez traditionnel, c'est-à-dire le mélange ou la diversité des statuts socioéconomiques des ménages qu'on retrouve dans le quartier ou qu'on va retrouver dans le quartier.

3565 En général, il y a six grands facteurs qui justifient qu'on intervienne pour soutenir activement la mixité sociale dans un quartier. Je ne les évoque pas tous ici parce qu'ils ne me semblent pas tous pertinents et j'en profite pour dire que j'ai un plus long papier quelque part que les gens pourront consulter s'ils sont intéressés. Le premier grand argument qui milite en faveur de la mixité sociale et qui me semble pertinent pour Griffintown, c'est la question de l'équité. Quand dans une opération vaste de revitalisation urbaine, on dépense énormément d'argent
3570 public, d'investissement public pour les infrastructures notamment, et bien, il est un petit peu normal qu'une diversité de populations puissent en profiter à la fois en terme d'accessibilité au site, mais aussi en terme d'accessibilité aux logements qui seront construits.

3575 Autrement dit, même si en fait on sait très bien qu'à proximité il y a, par exemple, dans le quartier de la Petite-Bourgogne ce qu'on peut appeler une surconcentration de logement social, ce n'est pas une raison pour ne faire aucun logement social ou logement abordable dans ce quartier-ci compte tenu des investissements publics considérables qu'on va investir.

Et également, ce n'est pas une raison parce que juste à côté aux bassins du Nouveau- Havre, on a réussi à inclure un pourcentage intéressant de logement social et de logement abordable qu'il ne faut pas en prévoir pour le reste du quartier.

3580 Deuxième argument qui milite en général pour la mixité sociale et qui est assez bien connu puisqu'il correspond au fond à la stratégie d'inclusion de la ville de Montréal. Vous n'êtes pas sans savoir que dans notre contexte nord-américain et notamment canadien, au fond, la seule manière de faire du logement social et abordable est souvent de pouvoir l'accrocher à un projet de logements pour classe moyenne. Et c'est bien pour ça d'ailleurs que la Ville essaie de négocier parfois de façon dynamique, dirons-nous, avec les promoteurs et avec l'aide des organismes communautaires pour atteindre cette inclusion de logement social et abordable.

3590 Troisième argument qui milite en faveur de la mixité sociale, c'est qu'à Montréal quand on regarde attentivement le tissu social de tous les quartiers qui sont situés disons sur le territoire de la Ville de Montréal, on constate qu'en fait, dans tous les quartiers, on trouve une certaine diversité. Il y a relativement peu de ségrégation sociale massive comme on en trouve dans d'autres villes nord-américaines ou comme on en trouve dans d'autres villes européennes.

3595 Autrement dit, la diversité sociale dans les quartiers, c'est une habitude, disons ça comme ça, à Montréal, et il me semble que c'est important de la perpétuer.

3600 Quatrième argument militant pour la mixité sociale, c'est ce qu'en Angleterre on appelle les *key workers*. En effet, dans les villes, dans les métropoles plus exactement où le logement a atteint un coût très prohibitif, où le marché du logement est extrêmement tendu, souvent les autorités locales ont un souci pour prévoir du logement accessible à ce qu'on appelle les travailleurs indispensables, qui est peut-être une mauvaise traduction de *key workers*, mais vous en trouverez une meilleure.

3605 Alors, évidemment, c'est sûr qu'à Montréal, on n'est pas dans la situation dans laquelle se trouvent des métropoles comme Londres ou Paris ou même Vancouver où le prix du logement est tout à fait exorbitant. Cela dit, on peut quand même se trouver dans des situations où il peut être important de veiller à ce que des travailleurs puissent se loger, habiter à distance relativement raisonnable de leur lieu d'emploi.

3610 Je pense par exemple au futur CHUM qui va certainement poser ce genre de questions. Il va y avoir dans le futur CHUM beaucoup de travailleurs aux horaires atypiques, aux horaires à la demande qui auront vraiment besoin d'habiter pas trop loin et on peut très bien faire un raisonnement un petit peu similaire pour des bassins d'emplois qui sont plus proches de
3615 Griffintown, du côté de la cité du multimédia ou du côté du reste du centre-ville. Je trouve que ce n'est pas une mauvaise idée de réfléchir à l'opportunité de fournir à des travailleurs qui sont dans des emplois, dans des quartiers pas trop trop éloignés, la possibilité d'habiter à distance raisonnable de leur emploi.

3620 Cela dit, ce n'est pas une raison pour mélanger les différentes populations de statut socioéconomique très différent à très petite échelle. Il faut faire ça avec prudence. À Montréal, je pense qu'on a plusieurs exemples relativement réussis de ce point de vue. Je pense par exemple à la première phase des *Shop Angus* qui est tout à fait intéressante à cet égard-là. On pourrait y revenir si vous voulez dans la discussion tout à l'heure. Il ne faut jamais oublier
3625 qu'avoir à très forte proximité des populations qui sont très différentes de nous sur le plan du statut socioéconomique, c'est une épreuve et non pas nécessairement un atout pour ceux qui sont pris dans les situations. Et ce d'autant plus que la mixité des statuts socioéconomiques se combine souvent avec d'autres types de mixité dont je vais parler maintenant.

3630 La mixité intergénérationnelle. En fait, beaucoup d'études ont montré que généralement les problèmes de cohabitation dans les quartiers surviennent par exemple entre des personnes âgées qui vivent seules d'un côté et puis des familles avec enfants et notamment avec adolescents. Ce type de cohabitation peut être intergénérationnelle me semble probablement moins probable dans le quartier Griffintown pour plusieurs raisons. D'abord parce que jusqu'à

3635 présent, c'est plutôt un quartier relativement jeune si on regarde les nouveaux logements qui sont construits.

3640 En plus, parce que j'imagine qu'on ne va pas construire énormément de logements pour personnes âgées à l'avenir dans ce secteur-ci. Il y a déjà actuellement à Montréal une surproduction de logements pour personnes âgées et par ailleurs, le secteur du Sud-Ouest est probablement un des secteurs, un des arrondissements entre guillemets les plus vieux en terme de moyenne d'âge de sa population. Bref, jusqu'à présent, Griffintown a l'air d'un quartier de jeunes, et je pense que c'est une excellente chose.

3645 Maintenant, j'en viens à un autre type de mixité qui est la mixité des types de ménages. Vous savez que dans certains quartiers de Montréal, on trouve une majorité de ce qu'on appelle les solos, c'est-à-dire des gens qui vivent seul. Souvent les solos ne font pas nécessairement bon ménage avec les familles avec enfants qui se promènent avec des poussettes *tank* et qui prennent beaucoup de place. Comme par exemple sur la rue Mont-Royal, ça fait parfois des
3650 petites frictions. Cela dit, ce n'est pas des gros problèmes de cohabitation. Moi, je pense qu'une des choses qu'il faudrait considérer très sérieusement à Griffintown, c'est d'attirer des ménages avec enfants.

3655 Donc, le projet des bassins du Nouveau-Havre, vous le savez, il y a un effort considérable qui a été mis pour attirer ce genre de familles, avec plus ou moins de succès, on verra. Vous savez comme moi que pour les promoteurs, ce n'est pas nécessairement le genre de logement qui est très rentable, mais il y a quand même des nouvelles encourageantes. Par exemple, une des coop de la première phase qui sera dans les bassins du Nouveau-Havre, si mes informations sont justes, pas loin de 40% des logements auront trois chambres à coucher et
3660 plus. Ce qui veut dire que quand même à proximité, il y aura déjà des jeunes familles ou des familles avec enfants.

3665 Je me fais aussi, si vous voulez, l'avocate pour un projet qui serait beaucoup plus généreux face aux jeunes familles pour une raison, politique je dirais, c'est qu'à ma connaissance, il n'existe pas de lobby pour défendre la cause du logement des jeunes familles.

3670 Il existe un lobby pour les personnes âgées, il existe un lobby pour le logement social avec tout le respect que j'ai pour le FRAPRU, mais à ma connaissance, il n'y a rien d'équivalent pour le logement des jeunes familles ou pour les jeunes familles en général. Je trouve ça catastrophique compte tenu de tout ce que l'on sait sur l'exode des jeunes familles en banlieue et aussi sur tout ce que l'on sait sur l'importance des jeunes familles pour assurer le dynamisme et la qualité de la vie d'un milieu.

3675 Alors, donc, je vous propose comme hypothèse de mettre, vraiment de mettre nos efforts pour attirer dans ce quartier, et je dirais plus spécifiquement des jeunes familles branchées. J'insiste sur jeunes et j'insiste sur branchées. J'insiste sur branchées. Bon, c'est une question de style de vie. Alors, on voit bien qu'avec l'accent sur le patrimoine, avec l'accent sur le développement des activités culturelles, avec la proximité du canal, avec aussi le type d'emploi qui est autour du quartier Griffintown, je pense à la Cité multimédia notamment, on voit bien que se dessine de façon un peu dominante sans doute un style de vie branché. Et il me semble que
3680 les jeunes familles branchées, vous me pardonneriez cet anglicisme, *fiteraient* tout à fait bien dans le portrait.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3685 Deux minutes, Madame Germain.

Mme ANNICK GERMAIN :

3690 Juste deux minutes? Alors, ça va. Ça me laisse le temps de dire qu'il y a un autre élément favorable dont mes collègues ont parlé en parlant d'histoire mais aussi dont le directeur de l'ÉTS a parlé, c'est le cosmopolitisme.

3695 Vous le savez comme moi qu'à Montréal, nous avons de plus en plus de jeunes immigrants très scolarisés et, peut-être vous ne le savez pas, ce sont en général de jeunes urbains, c'est-à-dire ce sont des jeunes qui sont habitués à vivre dans des milieux urbains denses. C'est pourquoi j'ose espérer qu'avec leur venue dans le quartier Griffintown prendra fin

3700 le diktat « pas de famille sans mon bungalow. » Donc, je pense que les jeunes familles branchées cosmopolites, ça nous permettrait d'ailleurs de nous distinguer du Plateau qui est très branché, mais qui n'est pas cosmopolite *partout* puisque vous n'avez que des Français et des Canadiens Français.

3705 Alors évidemment, je n'ai pas besoin de dire que l'hypothèse que je vous propose va quand même brasser les cartes pas mal parce qu'elle est très exigeante en matière de densité raisonnable, en matière d'équipements collectifs qu'il faudra regarder à l'échelle plus large du secteur, mais je crois qu'aucune difficulté n'est à notre épreuve. Merci.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3710 Alors, merci beaucoup, Madame Germain. Alors, on a devant nous une bonne demi-heure de discussion si vous le souhaitez avant d'entendre nos personnalités. Monsieur Marsan ? Voulez-vous vous approcher des micros, s'il vous plaît, ceux qui peuvent avoir soit des commentaires ou des questions à nos panélistes. Allez-y.

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

3715 Alors, merci, merci, pour vos présentations. Si on parle d'histoire, je pense que nous avons eu une histoire aujourd'hui dans le sens que ce matin, ce sont présentés en fait des fonctionnaires de la ville qui ne méritaient pas le martyr qu'on leur fait subir.

3720 Ces gens-là ne sont pas responsables d'une ville qui n'a pas de direction et qui ne s'organise pas. Par contre, nous avons aujourd'hui, en fait cet après-midi, c'est l'histoire qui continue, des personnes qui ont des connaissances, de l'information et des possibilités et est-ce qu'il n'y aurait pas moyen de mettre ça ensemble? Dans le sens qu'avant de donner les terrains à développer aux promoteurs, la Ville s'organise pour aller chercher l'information existante dans
3725 nos quatre universités, ça ne lui coûte rien, et là, nous aurions effectivement de l'information, des réflexions, des possibilités pour faire une planification qui a du bon sens. Parce qu'actuellement, ça n'a aucun bon sens. Merci.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3730 Alors, merci, Monsieur Marsan. C'était un éditorial. Alors, est-ce qu'il y a des questions? Ç'a été trop clair? Ou vous commencez à digérer un peu?

3735 Moi, j'aimerais revenir à certains éléments de la présentation de monsieur Hanna et de monsieur Gauthier pour commencer. Est-ce qu'il faut comprendre que dans votre esprit pour conserver l'authenticité du quartier, dans la mesure où d'une part on aurait des édifices emblématiques dont on assurerait la conservation intégrale, peut-être, et dans la mesure... et là, j'aimerais vous entendre un petit peu plus, Monsieur Gauthier, où on s'inspirerait pour reconstruire la ville des usages et des formes de la ville, mais qu'on accepterait de modifier... on a senti que vous ouvriez quelque chose de ce côté, mais vous pourriez peut-être pousser un peu, 3740 on aurait les ingrédients qu'il faut pour conserver le génie du lieu.

3745 Et je vous pose la question parce que comme commissaire à l'Office, ça m'est arrivé à quelques reprises de siéger sur des commissions où effectivement les urbanistes, les architectes - et il y en a beaucoup dans la salle ici, je le sais - venaient nous parler du génie du lieu. Ou bien monsieur Bumbaru venait nous parler du génie du lieu. Et à quelque part, on se demandait toujours un peu : De quoi s'agit-il? C'est quoi ça « le génie du lieu »?

3750 Est-ce qu'on ne parle que de l'histoire ou si on parle de quelque chose de plus? Alors, j'aimerais que vous reveniez tous les deux sur les éléments de votre présentation, peut-être en attendant que d'autres personnes s'avancent au micro, et que vous fassiez le lien entre ce que vous avez dit et ce qui vous apparaîtrait des conditions absolument importantes à mettre en place ou à respecter pour qu'on s'assure de conserver ou de développer, de mettre en valeur le plus possible le génie du lieu.

Qui veut commencer? Monsieur Gauthier ?

3755 **M. PIERRE GAUTHIER :**

Oui, je peux commencer. J'étais sous l'impression que je dépassais beaucoup beaucoup mon temps. Il y a deux diapos en fait, les deux dernières, que j'ai sautées qui auraient été utiles en fait pour répondre à votre question.

3760 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Alors, vous y revenez; c'est ça?

3765 **M. PIERRE GAUTHIER :**

3770 Oui, à titre d'exemple. J'ai deux exemples ici. Donc, je parlais, le génie du lieu, ce que je disais, c'est qu'est-ce qui caractérise en fait les secteurs en question. Là, on est dans la Petite-Bourgogne un petit à l'ouest, mais ce qui caractérise les secteurs en question, c'est qu'on a eu une première occupation du territoire à des fins résidentielles avec des formes qui étaient caractéristiques des environnements résidentiels de l'époque.

3775 Est venu s'ajouter à ça éventuellement et se déployer, des formes industrielles qui ont grugé en fait sur le tissu résidentiel où dans certains cas, les îlots avaient été divisés, mais les habitations n'avaient pas encore été construites, mais ils sont venus occuper de grands territoires. C'est l'exemple de la Stelco ici.

3780 Là, on est dans une dynamique inverse où on peut réinvestir ces lieux-là à des fins résidentielles. Et voici un exemple. La Stelco, si on compare en fait la situation avant la démolition des usines et la situation telle qu'elle prévaut présentement sur l'image du haut à gauche et dans la photographie, là, on voit qu'il y a une possibilité de créer un espace neuf, un espace qui n'est pas un espace qui existait préalablement, mais dont les dimensions, dont le gabarit, dont le déploiement spatial à l'intérieur de ces îlots est cohérent avec les formes résidentielles, puis avec les modèles culturels avec lesquels on est familier à Montréal.

3785

Alors, c'est un exemple où, je pense, un bon exemple à émuler où le génie du lieu persiste, puis on a pu retourner, reconvertir à des fins résidentielles un environnement qui avait été passablement altéré dans le passé. Alors, c'est un bon exemple de ça. J'ai un contre-exemple que je pourrai peut-être vous montrer tout à l'heure.

3790

Mme LOUISE ROY, présidente :

L'avez-vous tout de suite?

3795

M. PIERRE GAUTHIER :

Oui.

3800

Mme LOUISE ROY, présidente :

Allez donc.

3805

En fait, le contre-exemple, c'est l'exemple en fait d'une opportunité ratée. C'est la *Redpath* où là, on a un immense... attendez, j'ai l'image ici, où on voit qu'à l'origine, il y avait encore là des bâtiments, des îlots résidentiels qui ont été occupés à des fins, utilisés à des fins industrielles. Il y avait une rue sur le bord du canal.

3810

Alors maintenant, on est dans une situation où le canal évidemment ne joue plus la fonction qu'on lui a vu jouer à l'époque industrielle. Le canal se veut un espace public largement accessible, sauf qu'on a là une barrière infranchissable pour les gens du quartier qui voudraient utiliser le canal alors qu'il y aurait eu en s'inspirant de la configuration d'origine et en s'inspirant notamment de la présence d'une rue la possibilité de reconnecter ce nouvel espace public à la trame de rues et d'en faire une partie intégrante. Alors que présentement malheureusement

3815

quand on circule dans ce secteur-là, comme dans d'autres secteurs, on a l'impression, et l'image en bas le démontre, en fait de circuler dans la cour arrière des gens, dans un espace privatif.

3820 Alors, évidemment le canal ne joue plus la même fonction, ça nécessite qu'on invente de nouvelles formes, mais on peut développer des formes en s'inspirant du passé et s'en inspirant des modèles culturels avec lesquels on est familier pour créer des formes qui sont conviviales, qui sont cohérentes avec les fonctions qu'on veut voir servir ces espaces-là.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3825

Merci. Monsieur Hanna?

M. DAVID HANNA :

3830 Oui, et si je peux ajouter quelque chose, je prends votre thème de valeur emblématique, c'est ça mon message principal. C'est qu'en fait, un quartier ancien, et surtout Griffintown plus que n'importe quel autre quartier autre que peut-être le Vieux-Montréal, est bourré de valeurs emblématiques, avec 200 ans, on en fait. Ça s'accumule, quoi,

3835 Je pense qu'il y a deux façons d'approcher un quartier ou un projet, une opportunité devrais-je dire, comme Griffintown. On peut le voir d'une façon purement fonctionnelle, on est proche du centre-ville, on est proche du canal, il y a des espaces à remplir, on achète, on fait des calculs espace-plancher, on calcule son profit, on fabrique du logement et on s'en sort sûrement gagnant dans un certain sens et parfait. Ou l'alternative.

3840

3845 C'est que comme monsieur Greenberg nous a montré un petit peu, on fait du développement intelligent et on regarde. On sait manipuler les valeurs emblématiques du milieu, on travaille, donc, avec la Ville parce que ça prend quand même un dialogue entre les deux, on travaille avec le public qui en sait des choses, comme on voit, et on construit des projets qui deviennent plus que des espaces-planchers, mais des espaces où on voudrait maudiquement vivre.

3850 Et ceci donne beaucoup de résultats, même au promoteur dans le sens qu'il s'en va, sa réputation évidemment meilleure, il reçoit des prix peut-être pour ses projets. Ensuite, peut-être que ses profits sont améliorés, peut-être pas, mais c'est sûr que les commandes vont suivre et c'est sûr que les multiples projets qu'on verra émerger dans Griffintown sont tous enrichis par cette valeur emblématique qu'on a su saisir. Et c'est ça que je suis en train de dire. C'est que ce quartier est bourré, tellement bourré de ressources qu'on serait bêtes de les laisser passer.

3855 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

C'est impossible de les laisser passer. Madame?

Mme SARA GAGNON:

3860 Je laisserais parler madame d'abord.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3865 Madame Alexandroff. Alors, j'ai voulu donner la parole à quelqu'un d'autre vu que c'est la troisième fois que vous intervenez, elle vous laisse la parole. Allez-y.

Mme NATASHA ALEXANDROFF :

3870 Disons que j'étais un petit peu gênée, mais comme il n'y avait personne... bon. Moi, j'ai juste quelques petites réflexions. Tout à l'heure la Ville nous a présenté la future population possible à Griffintown, puis si je regarde le nombre de logements, puis le nombre de personnes qui vont les habiter, moi j'ai un petit problème de calcul. Il n'y a pas beaucoup de couples là-dedans. Alors, ne vous en faites pas pour les écoles, puis pour tous ces trucs-là, ce n'est pas la peine. Comme disait mon ami, il faudrait plutôt des parcs à chien.

3875 Il y a une chose aussi. Les logements pour les personnes âgées, il faut faire attention parce qu'il y en a peu trop à Montréal, mais ils ne sont peut-être pas placés aux bons endroits.

Moi, je sais qu'à Pointe-Saint-Charles, il y a des gens âgés qui sont obligés de quitter leur quartier où ils ont toujours vécu parce qu'il n'y a pas de logement pour les personnes âgées.

3880

Il y a une autre chose aussi. On vient de partout dans le monde pour nous dire que le meilleur système dans les hauteurs pour garder quelque chose de convivial, c'est six étages, pas plus.

3885

Et, dernière chose, il ne faudrait pas que l'on fasse ce qu'est obligé de faire le Plateau maintenant, puis je leur tire mon chapeau, je trouve ça admirable, c'est d'être obligé de se battre pour faire des changements pour remettre ce quartier un endroit qui sera plus vivable pour les gens qui y habitent, c'est-à-dire couper la circulation qui le traverse. Alors ça, c'est une leçon qu'on doit prendre maintenant. On va bâtir quelque chose et il faut qu'on le fasse intelligemment pour ne pas être obligé de revenir en arrière. Merci.

3890

Mme LOUISE ROY, présidente :

Merci beaucoup, Madame Alexandroff. Est-ce que vous avez des réactions sur les six étages?

3895

M. DAVID HANNA :

Oui, peut-être parce qu'effectivement tu te rappelleras que j'ai dit maximum huit étages. Évidemment, c'est un maximum. Ce n'est pas une règle, ce n'est pas une norme. Effectivement, je suis d'accord avec vous que c'est plutôt du quatre, cinq, six qu'il faudrait viser et dans quelques cas d'exception des huit. Mais effectivement il faut limiter la hauteur. C'est incompatible avec l'histoire, c'est incompatible avec des rues de 37, 39 pieds. Il faut viser vraiment des projets très denses, très forts, mais pas forcément hauts.

3900

3905 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Madame Germain, vous hochez la tête, mais je sais, Monsieur Gauthier, vous avez montré un diagramme tantôt, il y avait différentes formes de densité. Est-ce que je peux avoir quelques réactions?

3910 **Mme ANNICK GERMAIN :**

3915 N'étant pas architecte, je n'oserais pas, mais justement je crois qu'on peut peut-être aller un petit peu plus haut parce qu'on est en train de changer, bon, et qu'il y a quand même beaucoup d'exemples ailleurs de densité un petit peu plus forte et qui sont tout à fait souhaitables, enfin, qui sont tout à fait confortables y compris pour la vie de famille.

3920 Mais bien entendu, on ne va pas dans le 20 étages, hein, on s'entend. Mais autrement dit, de six étages, on peut dépasser un tout petit peu quand même.

3920 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

D'accord. Rapidement, avez-vous quelque chose à dire, Monsieur Gauthier? J'ai quand même pas mal de gens qui... Non? Alors, Madame. Vous vous identifiez?

3925 **Mme SARA GAGNON :**

3930 Oui. Sara Gagnon. Je travaille en développement durable, mais surtout mes bureaux sont situés à l'UQAM et j'ai tiqué sur quelque chose que madame Germain a dit. En fait, pas tiqué, mais c'est plus une interrogation.

3935 Vous avez parlé de l'effet négatif des campus universitaires sur l'ambiance de rue. J'aimerais comprendre pourquoi particulièrement quand on voit les beaux projets et le désir de s'intégrer dans la communauté de l'ÉTS.

Mme ANNICK GERMAIN :

3940 Oui. Alors, sujet délicat. Heureusement David Hanna m'avait précédé en faisant remarquer que l'ÉTS a déjà fait quelques petits murs aveugles qui ne sont pas très sympathiques. Bon.

3945 Écoutez, c'est très simple. Quand l'UQAM s'est installée là où elle s'est installée, on s'imaginait que ça allait revitaliser considérablement les artères environnantes, notamment St-Denis. Bon. Entre vous et moi, ça n'a pas été le cas et on n'observe à peu près la même chose aussi, Pierre ne m'aimera pas, avec le campus Concordia.

3950 Autrement dit, les campus universitaires, s'ils ne prennent pas soin explicitement de soigner leurs environnements en termes de domaine public, en termes d'animation, leur interface avec l'environnement, c'est souvent désastreux. Du côté de l'UQAM comme du côté de Concordia, en fait toute la dynamique, le bouillonnement qui se trouve à l'intérieur des bâtiments disparaît en souterrain via le métro, etc., et on ne voit pas grand-chose sur la rue.

3955 Bon, je ne parlerai même pas de l'Université de Montréal où c'est un désert quand vous vous promenez sur Édouard-Montpetit. Alors, je ne dis pas que c'est impossible, je dis simplement que la tendance naturelle des campus universitaires, c'est de ne pas beaucoup se préoccuper du dynamisme de l'ambiance sur rue et que donc, il faudra vraiment les encourager.

Mme SARA GAGNON :

3960 Merci.

M. DAVID HANNA :

3965 Et peut-être si je peux ajouter un petit peu là-dessus, il y a tout un chapitre dans Jane Jacobs là-dessus d'ailleurs, sur justement les campus universitaires. C'est à lire dans *Le déclin et survie des grandes villes américaines*.

3970 Et regardez, j'ai critiqué l'ÉTS, mais regardons l'UQAM qui ont mis un mur aveugle, immense bouche de garage sur le Square Berri. Je pense qu'on le regrette beaucoup aujourd'hui, mais c'est ce genre d'approche justement de bouder la rue, de se fermer et même du côté où l'UQAM a fait un effort, c'est-à-dire St-Denis, ce ne sont que des arcades avec des fonctionnaires à l'intérieur, des murs fermés, en fait vitrinés peut-être, mais sans aucune interface. C'est mortel, c'est ça.

3975 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Monsieur Gauthier ? 30 secondes.

M. PIERRE GAUTHIER :

3980 Rapidement. Pas seulement sur les campus universitaires, mais dans les campus universitaires, il y a des espaces qui sont beaucoup plus publics.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3985 Exemple?

M. PIERRE GAUTHIER :

3990 Qui seraient de nature à contribuer à l'activité sur la rue si on positionnait ces espaces-là à des endroits stratégiques, puis on assurait une perméabilité.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Donnez un exemple. Donnez un bon exemple.

3995 **M. PIERRE GAUTHIER :**

Écoutez, je suis d'accord avec votre commentaire général sur l'Université Concordia, mais il y a une galerie d'art, il y a un auditorium. Donc, les espaces les plus publics dans ce cas-là sont à proximité immédiate de l'espace public collectif. Mais encore là, ça prend des articulations à ce niveau très détaillées et très fines.

4000 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

4005 Qui s'occupe de ça? C'est les urbanistes? Les architectes? Les qui?

M. PIERRE GAUTHIER :

4010 Alors voilà. C'est précisément la raison pour laquelle je voulais commenter parce qu'on n'a pas les mécanismes et on n'a pas la culture. Et on a jusqu'à un certain point le savoir-faire, mais on n'a certainement pas ce réflexe-là. Et Griffintown appelle à ce genre de réflexe-là pour le développement de ce genre de manière de fonctionner. Et c'est compliqué.

Mme LOUISE ROY, présidente :

4015 O.K. Monsieur ?

M. DANIEL GILL :

4020 Bonjour. Daniel Gill, professeur à l'Institut d'urbanisme. La seule chose, pas qui m'a intéressé, mais qui m'apparaissait intéressant à mes yeux à date, c'est le commentaire qu'Annick a fait sur la notion de quartier. On parle de quartier, on fait une analyse historique du quartier, mais on ne fait pas d'analyse spatiale de ce quartier-là qui s'inscrit aussi dans une dynamique beaucoup plus large qui est la région métropolitaine de Montréal. C'est comme si on était à Trois-Rivières, à Drummondville ou n'importe où ailleurs. C'est comme si le reste de la région n'existait pas quand on parle de Griffintown.

Et Annick a parlé de deux quartiers, un quartier de destination et un quartier d'habitation, puis il y aurait un troisième quartier. Il y a un quartier de transit aussi malheureusement. Et quand on entend les gens parler de transport et tout, ben, il faut positionner ce quartier-là à l'échelle métropolitaine. C'est la porte de sortie du centre-ville de Montréal vers la Rive-Sud. C'est en lien avec le Vieux-Montréal. C'est un quartier qui est entouré de dynamiques particulières. On ne peut pas oublier ça et dans l'analyse, je n'ai pas vu ça nulle part et dans celle qui va suivre, je crois non plus je n'ai pas vu ça nulle part.

Quelle est l'interrelation de ce quartier avec le Vieux-Montréal? L'interrelation avec le centre-ville? L'interrelation avec Pointe-Saint-Charles? On veut amener des familles à Griffintown et il y a quelqu'un qui nous dit tantôt que les écoles ferment à Pointe-Saint-Charles. Il faut se mettre dans une dynamique beaucoup plus large.

Quand je regarde ça à cette échelle-là, il n'y a personne qui peut dire : Je vais mettre un tramway dans Griffintown. C'est sûr, c'est à peu près, je ne sais pas, trois kilomètres de long. Si on le met dans une dynamique de quartier, puis on prend tout le canal, il me semble qu'on devrait réfléchir en ces termes-là, c'est un canal qui ne dure pas cette distance-là, qui part du Vieux-Montréal, du fleuve, puis qui s'en va à Lachine... C'est évacué de l'analyse. On pourrait mettre à ce moment-là un tramway qui part de Lachine, qui traverse le quartier, qui règle des problèmes de circulation, puis qui rentre au centre-ville.

Il faut sortir de cette dynamique propre du petit quartier. On parle de village. Quand on parle de village, on vient avec des mentalités de villages, des mentalités de clochers, et c'est ce qui se passe actuellement avec le Plateau Mont-Royal. Le Plateau Mont-Royal, je ne sais pas si c'est une image, mais c'est en train de devenir une petite baronnie dans la ville où on va tout contrôler. On va mettre des clôtures comme Ville Mont-Royal bientôt, puis on ne pourra plus y passer.

Et là, on réfléchit dans cette même chose-là parce qu'on n'est pas capable de mettre le quartier dans une dynamique métropolitaine beaucoup plus large. Moi, ça m'apparaît essentiel,

les gens de la Ville, de regarder ça, sortir de votre histoire du quartier, puis même intégrer cette histoire-là à l'histoire moderne et l'histoire de demain.

4060 Les modes de vie de 1800, puis 1900, puis 1950, puis 2000 ne sont pas les mêmes modes de vie que demain. Il faut comprendre ça aussi.

4065 Puis l'autre aspect qu'on parle de densité, moi je viens d'écrire un article dans *Urbanité* sur la densité. Paris, c'est construit à huit étages, puis il y a-tu quelqu'un qui trouve ça trop dense, puis *plate* être à Paris? Puis dire que ça ne se vit pas? C'est une ville assez intéressante pour vivre, mais la densité varie parce qu'il y a des grands espaces, il y a un paquet de choses. Donc, il faut faire attention à une densité hauteur, c'est assez complexe.

4070 Et autre chose que vous oubliez, dont vous ne parlez pas, c'est la relation entre densité et capacité des ménages de ce pays des unités en forte densité. Quand on construit en bois, ça ne coûte pas cher. Quand on construit en béton à six, sept étages, on vient d'oublier carrément la clientèle de la classe moyenne. On va arriver avec des unités qui vont valoir 350, 400 et 500 000 \$ et là, on peut se demander s'il y a une compatibilité entre des unités à 500 000 \$ pour de petits couples fortunés qui travaillent au centre-ville, puis des familles, oui, des familles. Parce qu'on a oublié de dire d'où elles allaient venir les familles, elles vont venir du logement social et donc, là aussi on peut poser la question de mixité sociale entre des familles qui viennent de milieux pauvres cohabités avec des ménages d'une ou deux personnes qui viennent de milieux très riches.

4080 Moi, je pense qu'il manque une perception globale sur toute l'analyse et je crois qu'il y a beaucoup de monde qui ont du travail à faire sur cet aspect-là, se dire c'est quoi Griffintown dans le grand Montréal et on ne peut pas évacuer cette question-là, sinon on va arriver comme dans le Plateau Mont-Royal, comme madame disait, revoir la circulation dans dix ans, puis revoir un paquet d'affaires parce qu'on a oublié que Griffintown, ce n'était pas juste Griffintown. Griffintown, ça fait partie du grand Montréal.

4085 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci, Monsieur Gill. Une réaction?

4090 **M. DAVID HANNA :**

Oui. Je vais tout de suite répondre à la question de quartier de transit. Ça soulève justement un projet qui est là depuis maintenant des années et qu'aucune instance gouvernementale semble vouloir prendre en main, mais c'est le fameux projet du SLR sur le pont Victoria.

4095

Vous avez là une demande importante de transit de personnes de la Rive-Sud proche vers le centre-ville. Ils viennent massivement en bus et en voiture. On a de la difficulté à les serrer, ils sont partout. Le pont Victoria enligné avec Bridge, avec le pont Wellington, avec la rue Peel en plein milieu de Griffintown et directement sur le centre-ville est un axe privilégié pour un SLR plutôt qu'un SLR qui ferait le tour de Griffintown pour aller dans le Vieux-Montréal qui n'a aucun sens.

4100

Pour moi, c'est justement prendre cette notion de transit, en profiter pour que ça passe en plein cœur d'un quartier en phase d'optimisation et amener ce monde-là au centre-ville servira donc à tout le monde.

4105

M. DANIEL GILL :

Et les amener aussi dans le quartier. Parce que la qualité de vie ne vient pas juste des gens qui habitent ce quartier-là, mais des gens qui vont y consommer aussi de l'extérieur.

4110

M. DAVID HANNA :

Ben oui.

4115

Mme LOUISE ROY, présidente :

De toute façon, on va peut-être en entendre parler avec monsieur Beudet tout à l'heure.

4120 **M. PIERRE GAUTHIER :**

Est-ce que je peux réagir très brièvement?

4125 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui, rapidement.

M. PIERRE GAUTHIER :

4130 Deux points. Je vais chipoter sur un point, mais je suis d'accord avec vous sur l'analyse globale. Paris n'a pas été construite à huit étages. Paris a été construite d'abord comme toutes les villes à un ou deux étages, puis il y a une densification qui s'est faite de manière organique, puis les nouvelles formes ont émergé, puis Haussman a codifié ces formes-là.

4135 À Montréal, le processus a été interrompu. On commençait à voir émerger dans les conciergeries des formes plus denses, le processus a été interrompu par développement des banlieues et retour en force du triplex dans certains secteurs nouvelle version avec l'automobile, garage en dessous. Alors ça, c'est la première chose. Donc, il y a comme un chaînon manquant d'où le tâtonnement, puis la nécessité de prendre à bras-le-corps la forme urbaine et
4140 les formes architecturales.

Quant au secteur dans sa perspective régionale, vous avez raison. C'est un secteur qui est caractérisé par son... qui a été beaucoup beaucoup marqué par la présence des infrastructures ferroviaires, par la présence du canal, et tout. Il faut requestionner la présence de
4145 ces infrastructures alors qu'on veut les voir servir autre chose que du transport de marchandises et graduellement servir du transport de passagers.

C'est une très très grande problématique qu'il n'était pas possible d'aborder ici, mais vous avez parfaitement raison. Mais si on n'est pas capable de développer une vision cohérente pour un petit bout de ville, on est loin de la vision intégrée à l'échelle régionale.

4150

Mme LOUISE ROY, présidente :

Merci. Il y a beaucoup de gens derrière. Madame Lessard? Là, je ne prendrai pas d'autres questions, s'il vous plaît, pour cet atelier-ci. Madame Lessard?

4155

Mme MARIE LESSARD :

Oui.

4160

Mme LOUISE ROY, présidente :

Marie Lessard.

Mme MARIE LESSARD :

4165

Urbaniste et professeure d'urbanisme, et l'urbaniste s'adresse à la sociologue de qui elle veut apprendre. La mixité des types des ménages dont tu parles, et ce qui m'a particulièrement intéressé, d'autres choses aussi, mais c'était la question des jeunes familles branchées et multiculturelles qui sont habituées d'être urbaines.

4170

On sait qu'autant la densité est difficile à implanter dans un quartier de faible densité, la mixité sociale et mixité aussi d'usage est extrêmement difficile à implanter quand il n'y en a pas. Alors, comme on a une occasion d'un nouveau quartier, est-ce qu'il n'y a pas là une occasion d'avoir une beaucoup plus grande mixité fonctionnelle et non pas juste une mixité sociale?

4175

Actuellement on perd beaucoup de lieux d'emplois à Montréal et on y substitue justement souvent des centres commerciaux avec des tours pour personnes solos, pour personnes âgées,

4180 mais tout ça, la ville est en train de changer beaucoup, je pense, petit à petit, et il n'y a pas moyen dans un quartier comme celui-ci de renverser un peu cette tendance et pas encore de faire juste de l'habitation, du condo, un peu d'habitation sociale, mais majoritairement de l'habitation?

Mme LOUISE ROY, présidente :

4185 Madame Germain?

Mme ANNICK GERMAIN :

4190 Oui. La question qu'on m'avait posée n'était pas la mixité fonctionnelle.

Mme MARIE LESSARD :

Oui, et ça m'a...

4195 **Mme ANNICK GERMAIN :**

4200 Par contre, et on en parlait tout à l'heure à midi en petit comité, il y a le gros édifice en face des bassins du Nouveau-Havre, la Garda. Est-ce que, bon, ce ne serait pas intéressant, est-ce que vraiment il faut que ce genre d'édifice qui est quand même... qui bouffe pas mal d'espace, est-ce que c'est vraiment important qu'il soit là?

4205 Je rappellerais simplement qu'à Hochelaga avec le déménagement de l'usine Lavo en banlieue, la Ville a trouvé un levier extraordinaire pour réinsuffler un développement tout à fait intéressant. Donc, je pense qu'il faut aussi regarder, comme il a été suggéré d'ailleurs auparavant, il ne faut pas seulement regarder des espaces qui sont aujourd'hui vacants, mais aussi certains espaces qui sont utilisés peut-être pas de façon optimale et l'un dans l'autre effectivement on peut se dire qu'il y a énormément de possibilités dans ce quartier. Donc, moi, oui, pourquoi pas?

Mme LOUISE ROY, présidente :

4210

Merci. Monsieur?

M. CHRISTIAN ROY :

4215

Christian Roy, Fondation du *Horse Palace* de Griffintow et fonderie Darling. Je suis tenté de mettre en parallèle l'avant-dernière remarque de David Hanna dans son exposé qui appelait même à la mise en loi, en fait, du corridor culturel de Griffintown sur la rue Ottawa et la réponse de ce matin d'un fonctionnaire de la ville à la question sur le corridor Dalhousie qui n'arrivait pas à se souvenir quelle autre rue faisait partie du nouveau parcours du corridor Dalhousie.

4220

Et en fait, c'est curieux parce que dans le communiqué de la Ville et la conférence de presse d'août 2010 de la Ville annonçant le parcours révisé après l'épisode du tunnel Dalhousie, on a aussi oublié le nom de cette rue et c'est la rue Ottawa. Il faut agrandir le plan fourni à cette occasion pour s'apercevoir que le plan du corridor Dalhousie implique la fermeture de la rue Ottawa par un terre-plein du côté est pour qu'il n'y ait que des autobus qui passent là.

4225

Donc, c'est quelque chose qui... ça me sidère qu'un fait de cette importance qui remet en cause tout le développement de Griffintown soit passé complètement sous le radar.

4230

Mme LOUISE ROY, présidente :

Voulez-vous, on va vérifier? On va vérifier par exemple si c'est vrai ça. Monsieur, pouvez-vous donner du son ici au micro? Stéphane ou Luc, est-ce que la rue Ottawa serait fermée par un terre-plein?

4235

M. STÉPHANE CONANT :

Alors, il n'est pas question d'installer un terre-plein sur la rue Ottawa. Il n'a pas été question d'aménager un terre-plein pour fermer la rue Ottawa.

4240

M. CHRISTIAN ROY :

Il était sur le plan pourtant.

4245

M. STÉPHANE CONANT :

Il faut comprendre que ce plan-là qui date du mois d'août 2010 est en fait un plan schématique qui illustre une nouvelle répartition des autobus dans le secteur. Le projet initial qui avait été soumis à la consultation publique faisait en sorte que tous les autobus empruntaient le corridor de la rue Dalhousie.

4250

En août 2010, ce que le scénario a illustré, c'est une meilleure répartition de cette charge en autobus qui fait en sorte de diminuer de plus de 50% les autobus qui doivent emprunter la rue Dalhousie.

4255

M. CHRISTIAN ROY :

Oui.

4260

M. STÉPHANE CONANT :

Sans vouloir entrer dans le détail, il y a une répartition des autobus pleins qui entrent au centre-ville et pleins qui sortent de la ville le soir pour retourner sur la Rive-Sud, une répartition, donc, de ces autobus-là et aussi des autobus vides qui doivent retourner pour alimenter soit la Rive-Sud ou le centre-ville, une répartition dans certaines rues du secteur comme par exemple la rue Nazareth qui est déjà dans le corridor Bonaventure et la rue Peel qui est un peu plus à

4265

l'ouest. Autrement dit, les autobus pleins pourraient emprunter en partie le corridor Dalhousie et les autobus vides pourraient retourner soit au centre-ville le soir ou sur la Rive-Sud le matin par les autres rues, donc, Peel et Nazareth.

4270

Ce faisant, il a été envisagé d'utiliser la rue Ottawa pour aller rechercher le corridor Dalhousie effectivement. C'est toujours ce qui est regardé dans les scénarios de déplacement des autobus. Ça ne correspond pas à une fermeture par un talus par contre. Ça, je peux vous dire que ça ne correspond pas à ce genre de scénario d'aménagement-là.

4275

Mme LOUISE ROY, présidente :

Ça va vous rassurer, Monsieur, hein?

4280

M. CHRISTIAN ROY :

Oui, dans un certain sens. Mais ça soulève quand même la question de la coordination entre les axes nord-sud et est-ouest que vous signaliez au tout début de ce colloque alors qu'il y a des planifications qui se font vraiment dans le prolongement littéral du centre-ville dans l'idée de faire une belle entrée de ville avec du développement vertical qui n'est pas coordonné jusqu'ici avec la vision d'un développement horizontal, est-ouest, à base culturelle et patrimoniale. Et ça, c'est une question qui pourrait être lancée au panel, peut-être à monsieur Hanna ?

4285

Mme LOUISE ROY, présidente :

4290

Mais au moins quand même revenir à vous, cette question du développement est-ouest fait partie de votre réflexion, non?

M. STÉPHANE CONANT :

4295

Absolument.

Mme LOUISE ROY, présidente :

4300 Absolument.

M. STÉPHANE CONANT :

4305 Je pense qu'il faut évacuer l'idée d'un talus qui vient briser ce lien-là, d'un terre-plein ou d'un talus qui vient fermer la rue Ottawa. Ce n'est pas ce qui est prévu.

Mme LOUISE ROY, présidente :

4310 Puis il faut aussi évacuer l'idée d'un seul développement nord-sud.

M. STÉPHANE CONANT :

Aussi.

4315 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Aussi. Alors, bravo. Bravo.

M. STÉPHANE CONANT :

4320 Qui vivra verra.

Mme LOUISE ROY, présidente :

4325 C'est ça. Monsieur?

M. GUY BIRON :

4330 Guy Biron du RESO. D'abord, je voulais juste signifier que j'ai beaucoup apprécié ce que j'ai entendu au niveau du rôle structurant de l'histoire du quartier, puis principalement dans le rappel de l'importance de l'emploi au niveau industriel que le quartier a joué.

 J'ai aimé les réflexions qui ont été amenées aussi au niveau de la mixité sociale, mais j'aimerais ça, il y a une intervenante qui m'a précédé qui a parlé de la mixité aussi des fonctions. Ce matin quand j'ai entendu les gens de la ville parler, on parlait du nombre d'emplois
4335 notamment qu'il y avait dans le secteur, on parlait d'autour de 4 000. On a mentionné Garda, on a mentionné l'ÉTS qui étaient des gros fournisseurs d'emplois, des gros employeurs, mais il y en avait d'autres aussi qui n'ont pas été mentionné. Je pense à la zone d'emplois *Robin Hood*, à la *Robin Hood*, puis la zone d'emplois attenante.

4340 Je voudrais juste rappeler que dans le sud-ouest, si on veut faire une incursion dans le sud-ouest, à l'ouest, il y a des quartiers où il y a des gens encore qui, je pense à Griffintown, je pense à la Petite-Bourgogne, Saint-Henri, Pointe-Saint-Charles, il y a des zones où les gens vivent dans la pauvreté, puis non seulement ils vivent dans la pauvreté, mais il y a beaucoup d'efforts qui sont faits dans les quartiers pour amener ces gens-là à intégrer des emplois qui
4345 peuvent être créés, éventuellement créés ou disponibles encore.

 Alors, il me semble que ce serait important qu'on soit capable d'imaginer de préserver une zone d'emplois dans le quartier Griffintown, pas nécessairement d'amener des usines avec des grosses cheminées comme avant, mais on peut parler d'industries légères, puis comme on
4350 est à proximité du centre-ville, le sud-ouest fourmille aussi de travailleurs, de plus en plus de travailleurs autonomes.

 Est-ce que ce serait possible de prévoir des espaces dans les projets immobiliers pour que les travailleurs autonomes puissent bénéficier d'un certain nombre de services mis en
4355 commun qui faciliteraient leur travail? Il ne faut surtout pas oublier que le centre-ville est juste à

côté. Donc, souvent, il y a souvent, il y a des clients que les travailleurs autonomes peuvent avoir.

Mme LOUISE ROY, présidente :

4360

D'accord.

M. GUY BIRON :

4365

Alors, il me semble que la question de l'emploi, c'est un enjeu majeur pour le développement du quartier, mais c'est aussi un enjeu majeur pour l'ensemble du sud-ouest et de sa population.

Mme LOUISE ROY, présidente :

4370

Vous êtes en train de voler les commentaires de votre patron.

M. GUY BIRON :

4375

Ah, mais je ne sais pas ce qu'il va dire. Merci.

Mme LOUISE ROY, présidente :

4380

Oui, Madame Germain?

Mme ANNICK GERMAIN :

4385

Alors, juste un petit mot. La mixité des fonctions, c'est bien clair qu'elle est importante et à la limite quand on va attirer une certaine masse critique d'habitants, tout naturellement il y a des emplois qui vont venir aussi avec cette masse de population.

4390 Moi je trouve que c'est certainement une bonne chose. Ce sur quoi j'ai voulu insister, c'est que, bon, si on veut avoir des jeunes familles, il faut quand même qu'on ait une masse critique de jeunes familles dans ce secteur et que pour répondre à Daniel Gill, pour moi, c'est une question justement à la grandeur de Montréal parce que c'est, bon, on voit très bien qu'il y a un problème d'accessibilité des logements pour jeunes familles à la grandeur de Montréal.

4395 Alors, si on veut avoir cette masse critique, il faut quand même en construire un certain nombre et il ne faut pas se leurrer, il va falloir des argents publics pour soutenir ça. Parce que comme j'ai dit tout à l'heure, ce n'est pas du tout pour les promoteurs quelque chose de rentable si on veut que ce soit accessible financièrement à des jeunes familles, donc, qui n'ont pas nécessairement un capital, qui ont peut-être des bons revenus, mais qui n'ont pas un capital suffisant pour se payer un condo à je ne sais pas combien.

4400 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

4405 D'accord. Est-ce que vous auriez la gentillesse de venir donner tous les deux vos questions, puis je vais demander aux panelistes de répondre parce qu'on est un peu en retard. Alors, allez-y. N'oubliez pas de vous identifier.

4410 **M. PATRICE-HANS PERRIER :**

4410 Oui. Patrice-Hans Perrier, journaliste indépendant et analyste spécialisé dans le domaine du développement durable. J'ai mis ma question sous les boisseaux et j'y vais.

4415 C'est un peu monsieur Gill et puis monsieur Gauthier, madame Alexandroff qui m'ont un petit peu ramené vers la question des transports. Donc, je pose la question à monsieur Gauthier et aux gens de la Division d'urbanisme de la ville-centre.

4415 J'aimerais qu'on me laisse poser correctement ma question. On a un cas exemplaire de nœud gordien concernant la question des transports et dans une perspective, comme disait monsieur Gill, métropolitaine ou en tout cas à plus large échelle. On a une question où on a

des dynamiques de transport qui ne sont pas correctement posées parce qu'on dirait qu'on pose d'abord les dynamiques immobilières ou des dynamiques d'usage, bon, de fonction.
4420 Je pose une question technique que je n'ai jamais vu poser par aucun média.

Est-ce qu'on pourrait faire un PPU, un PPU des transports, un PPU des transports dans Griffintown, donc, qui serait arrimé au Plan de transport de Montréal, enfin, une approche sérieuse où on prendrait en considération la trame des transports? Par exemple ce que
4425 monsieur Hanna et moi-même j'ai relayé dans plusieurs articles depuis cinq, six ans, toute la dynamique du SLR, l'inter connectivité entre la Rive-Sud, l'île des Sœurs, Pointe-Saint-Charles, le centre-ville, le rapport entre le Forum, qui va incessamment être déplacé, toute la question d'une gare, puis je pense qu'il y a même la mixité de deux gares. Dans le fond, les fonctions transport, ferroviaire, de transit, etc. Donc, qu'on ait un PPU sur les fonctions de
4430 transport. Et avant de dire qu'on va prendre l'autoroute Bonaventure, on va la jeter par terre, on va faire un boulevard urbain avec ou sans des lots d'édifices développés, est-ce qu'il n'y aurait pas lieu d'attaquer, et c'est peut-être un cas plus simple que dans Turcot, ici, on a un cas où les transports sont beaucoup plus centralisés, donc, un PPU sur les transports avant de procéder à autre chose ?

4435 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

O.K. On retient votre question. Madame?

4440 **Mme VALÉRIE SIMARD :**

J'ai trois choses...

4445 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Valérie...

Mme VALÉRIE SIMARD :

4450 ... à dire. Valérie Simard du POPIR, comité logement. - Vous êtes bonne quand même.

Mme LOUISE ROY, présidente :

4455 Je vous reconnais.

Mme VALÉRIE SIMARD :

4460 Donc, premièrement, je vais juste prêcher pour ma paroisse. Il n'y a peut-être pas de lobby pour les familles, apparemment que tous les logements famille se retrouvent en quasi-totalité dans les coopératives d'habitation. Donc, il y a peut-être un groupe de pression qui fait une pas pire job en ce sens-là.

4465 Sur la notion de la mixité sociale, ce que je voulais dire, c'est qu'il y a un élément qui n'a peut-être pas été mentionné, c'est la notion de répondre aux besoins. Dans le Sud-Ouest, c'est une population en grande majorité des locataires et en grande majorité malheureusement des locataires pauvres et je pense que c'est aux besoins de ces personnes-là en premier lieu qu'il faut répondre quand on pense au développement résidentiel dans un quartier.

4470 Puis sur la notion de l'authenticité, je ne suis pas familière, on en parle beaucoup aujourd'hui avec cette notion d'authenticité en urbanisme et en architecture, mais une chose que je sais que je ne trouve pas authentique du tout, c'est que les usines qui longent le bord du canal Lachine qui ont fermé, qui ont laissé des gens sans emploi et qui vivent depuis...
4475 bien, qui vivaient à l'époque aussi, mais qui vivent encore dans une grande pauvreté, dans des logements qui sont vieux et en mauvais état et dont les loyers ne cessent d'augmenter à cause de tous ces grands développements et à cause de la spéculation, et bien, ces usines

sont transformées en condo qui ne sont absolument pas accessibles à la population qui habite dans les quartiers et ça, je trouve que ce n'est pas authentique du tout.

4480 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci beaucoup. Un PPU transport - puis peut-être que monsieur Beaudet va vouloir répondre à ça tantôt dans l'autre atelier - est-ce que ça se peut?

4485 **M. LUC GAGNON :**

4490 L'étiquette n'est pas tellement importante dans le fond. On peut faire... je réponds directement à la question d'abord. Un programme particulier d'urbanisme a un contenu qui est défini par la loi est c'est très balisé. L'idée d'avoir un document en propre qui porterait sur le transport seulement, je pense qu'on manquerait une belle occasion d'intégrer justement toute la dynamique nécessaire entre l'aménagement, le développement du territoire et le développement des transports.

4495 Ce qui est notre intention, c'est d'intégrer dans le plan de développement et d'aménagement du secteur Griffintown un volet de gestion des déplacements qui va, pour répondre à monsieur Gill évidemment, intégrer ou inscrire plutôt le positionnement Griffintown dans la ville et dans la région, et effectivement un rôle de transit qu'on n'a pas souligné ce matin dans la présentation, mais dont on est très très conscient évidemment.

4500 Et donc, le volet gestion des déplacements va d'une part positionner Griffintown, puis définir la façon dont on va gérer la situation et c'est un enjeu pour lequel on n'a pas de réponse actuellement, c'est sûr. On sait très bien qu'il y a une situation qui est un peu complexe, et très complexe même liée au fait que Griffintown est une voie d'entrée, mais de sortie beaucoup du centre-ville. On le sait très bien, les gens s'en vont au pont Victoria en
4505 traversant le quartier.

Donc, on doit trouver des réponses à accueillir à la fois cette circulation et celle qui va être induite par le nouveau développement qui s'en vient.

4510 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Monsieur, vous allez pouvoir revenir dans l'autre atelier. Je vous arrête.

4515 **M. PATRICE-HANS PERRIER :**

Pas de droit de réplique?

Mme LOUISE ROY, présidente :

4520 Non, vous n'avez pas le droit. Non, non, vous allez revenir à l'autre atelier.

M. PATRICE-HANS PERRIER :

Un droit de réplique?

4525

Mme LOUISE ROY, présidente :

4530 Non, vous n'avez pas droit de réplique. Monsieur Beudet va être là la prochaine fois pour que vous puissiez en parler. Madame Germain, voulez-vous réagir aux propos de madame Valérie POPIR? - J'oublie son nom de famille.

Mme VALÉRIE SIMARD :

Simard.

4535 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Simard.

4540 **Mme ANNICK GERMAIN :**

Alors, vous avez soulevé un problème très délicat, mais à la limite qui doit être réglé *in situ*, je dirais. C'est-à-dire qu'au fond, il y a beaucoup de populations très vulnérables dans Pointe-Saint-Charles notamment qui vivent des situations de logement absolument dramatique. Je ne pense pas que faire du logement dans Griffintown aiderait tant que ça.

4545

Par contre, on peut faire beaucoup de choses pour améliorer la situation des logements qui sont dégradés, insalubres dans Pointe-Saint-Charles et dans d'autres quartiers. Donc, je pense qu'il ne faut pas nécessairement vouloir résoudre tous les problèmes de la planète sur un seul site et je pense qu'il y a beaucoup de choses qu'on peut faire pour améliorer le logement des personnes fragilisées notamment dans plusieurs quartiers du Sud-Ouest *in situ*, sur place.

4550

Mme LOUISE ROY, présidente :

4555 Alors, on va s'arrêter maintenant. Dix minutes de pause. D'accord? Et le dernier atelier va être excellent, alors, revenez. Merci à nos panelistes.

PAUSE... REPRISE

4560 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

4565

J'inviterais madame Shawna Jansen, monsieur Jeffrey Dungen et monsieur Emmanuel Cosgrove à venir à l'avant. Alors, Messieurs, Dames, si vous voulez bien prendre place. Les gens dont je vous avais annoncé la réaction, monsieur Perez, monsieur Morrissette et madame Bauer ont gentiment accepté d'intervenir à la fin avec trois autres

personnes que j'identifie tout de suite qui répondront aussi aux propos entendus à la suite du dernier atelier. Madame Shawna Jansen qui est porteuse du projet Occupation urbaine, monsieur Jeffrey Dungen qui est un résident du quartier et monsieur Emmanuel Cosgrove qui est le directeur de Évaluation Éco-Habitation.

4570

Alors, notre dernier atelier qui, bien entendu, la phrase classique, « le dernier, mais non le moindre », regroupe trois panelistes d'expérience et qui occupent aussi des fonctions intéressantes et qui ont des réflexions intéressantes, va s'attaquer à la thématique de l'animation du quartier, de l'implantation si vous voulez de mesures qui fassent en sorte que le quartier puisse être jugé un quartier éco-responsable si on ne va pas jusqu'à parler de quartier vert, et peut-être peut-on y aller.

4575

Aussi toute la question du dynamisme du quartier. Comment on peut faire pour assurer que ce dynamisme s'implante? On a déjà commencé à en parler un peu.

4580

Alors, donc, le premier à intervenir sera monsieur Gérard Beaudet, monsieur Beaudet qu'on connaît aussi pour ses interventions publiques, est professeur à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal depuis 1989. Je lui laisse immédiatement la parole.

4585

M. GÉRARD BEAUDET :

Merci. Je vous annonce immédiatement que je vais être un peu en porte-à-faux par rapport à la question qui avait été posée parce qu'on m'a relancé avec d'autres questions par la suite. Compte tenu du caractère un peu vague de la question, je n'avais rien préparé, je me disais, je vais réagir à ce que j'aurai entendu et je pense qu'effectivement, il y a matière à réaction par rapport à ce que j'ai entendu aujourd'hui.

4590

Je vais commencer par revenir sur quelque chose que Jean-Claude Marsan a mentionné et qui est un peu aussi en lien avec ce que Phyllis Lambert a évoqué ce matin. Je pense que comme vous tous probablement, j'ai senti un malaise quand j'ai constaté l'écart qu'il y avait entre ce que Kenneth Greenberg nous proposait et ce que les gens des services

4595

d'urbanisme nous proposaient. Et je pense que comme Jean-Claude Marsan, il faut insister sur le fait que les urbanistes ne sont pas responsables du triste spectacle auquel on assiste en matière d'urbanisme à Montréal depuis quelques années.

4600

Je pense qu'il faudrait, et notamment ceux qui auront l'intention de déposer des mémoires, je pense que d'entrée de jeu, il faudrait interpeler la classe politique et rappeler ce beau monde à l'ordre. On ne fait pas du bon urbanisme à Montréal parce qu'on ne veut pas faire du bon urbanisme à Montréal du point de vue politique. C'est une dérive qui a commencé sous Jean Doré quand on a commencé à politiser toutes les négociations autour des dossiers d'urbanisme et on a tellement politisé la chose qu'on a même fini par penser que ce n'était même plus nécessaire de faire de l'urbanisme, qu'on pouvait se contenter de négocier des projets avec des promoteurs. Je pense que la situation qu'on nous a présentée ce matin est le résultat de cette dérive. Il serait temps, je pense, qu'on sonne la fin de la récréation de ce point de vue-là.

4605

4610

Cela étant dit, je pense qu'il est important de rappeler que le défi de reconquérir, revitaliser, réaménager Griffintown est un défi qu'on n'a jamais relevé à Montréal en termes de complexité, en termes d'ampleur. On a fait des grands projets urbains, on a aménagé des quartiers, mais il faut se rappeler que dans tous les cas, on était sur des terrains vagues, on était sur des friches complètement libérées. Je parlerai de Bois-Franc dans l'arrondissement Saint-Laurent, je parlerai du projet Angus, je parlerai du projet Faubourg Québec.

4615

Un des seuls exemples qu'on est intervenu sur un quartier existant, ce quartier avait une trame, une densité de bâti très très imposante, je parle du Faubourg des Récollets, qui limitait en quelque sorte la marge de manœuvre. Et même dans ce cas-là, il faut avoir le recul d'aujourd'hui pour constater que toute cette prétention que la partie nord du quartier était un déversoir naturel pour le centre-ville de Montréal ne s'est pas avérée. Le centre-ville n'a pas répondu à l'injonction des aménagistes.

4620

4625

Et donc, je pense qu'il faut qu'on concède que Griffintown est un défi énorme et qu'on n'a pas pour l'instant l'ensemble des compétences qu'on devrait avoir pour être capable de

4630 mener à bon port ce projet surtout, comme on l'a évoqué ce matin, que plein plein plein de projets immobiliers sont en cours ou ont déjà été approuvés, ce qui à chaque fois verrouille un petit peu plus davantage la gamme des possibles du point de vue de l'intervention publique. Et ça, je pense que c'est un peu dommage, mais c'est la situation avec laquelle on est confronté et je vais évoquer un petit peu plus tard les modalités d'une possible marge de manœuvre plus grande qu'on pourrait se donner.

4635 Je voudrais néanmoins avant ça aborder la question de la manière de poser le problème Griffintown. D'abord, j'ai été extrêmement abasourdi, et le terme est faible, ce matin quand j'ai entendu Louise nous dire qu'une des premières options envisagées, c'est le développement du centre-ville dans Griffintown, une espèce d'extension du centre-ville.

4640 Ça fait 60 ans à Montréal que les urbanistes, les aménagistes, les politiques font injonction au centre-ville d'aller là, d'aller là, d'aller là, du côté de Radio-Canada, du côté de Faubourg Québec, du côté ci, et le centre-ville depuis 60 ans nous dit : Allez vous faire foutre, je suis bien où je suis et j'y reste. Il serait à peu près temps qu'on est la modestie de penser qu'il a peut-être raison et d'arrêter de faire de ça un problème auquel on va s'attaquer et sur lequel on va dépenser beaucoup d'énergie pour strictement rien parce que Dieu sait que les vrais problèmes, ils sont très nombreux, donc, essayons de nous concentrer sur les vrais problèmes.

4650 De ce point de vue-là, la question des échelles pour moi est importante. Ce que Daniel Gill a évoqué ce matin, je pense qu'il faut y revenir. L'exemple du Plateau est très très explicite là-dessus. On ne peut pas régler des problèmes de milieu en contexte métropolitain en mettant des clôtures autour des territoires. Je pense qu'il faut qu'on prenne l'ensemble des données et il faut aussi qu'on admette dans certaines circonstances que s'il y a des gros avantages à être limitrophe au centre-ville, ça se pourrait peut-être aussi qu'il y ait quelques petits inconvénients d'être là et non pas à Sainte-Dorothée. À un moment donné, il faut s'assumer complètement.

4660 Dans la question de la manière de poser les problèmes, il y a aussi une espèce de révision indispensable, je pense de nos outils d'urbanisme, de la manière de poser les diagnostics. On nous a présenté une carte ce matin où on nous a parlé de résidents et on nous a parlé d'emplois.

4665 Or, on sait pertinemment qu'avec notamment le développement du travail autonome, que le développement du télé-travail, il y a de plus en plus de gens qui résident et qui travaillent là où ils résident. Et cette dimension-là, elle est très difficile à assumer, mais en même temps, ça a un certain nombre d'impacts sur la manière de penser les lieux.

4670 On a évoqué tantôt la possibilité qu'il y ait des locaux communautaires pour les gens qui travaillent comme travailleur autonome à domicile parce qu'un certain nombre de choses, de tâches peuvent nécessiter de ne pas se confiner dans son logement. On pense entre autres aux espaces extérieurs équipés en WI FI parce que beaucoup de travailleurs autonomes aiment bien être capable de sortir à l'extérieur pour faire une partie du travail. Donc, il y a une manière de penser la ville dans un contexte de télé-travail ou de technologies de l'information qui diffèrent passablement de notre manière de faire il y a même juste 20, 25
4675 ou 30 ans.

4680 Donc, de ce point de vue-là, le diagnostic doit être capable d'intégrer ces données-là même si c'est extrêmement difficile à saisir, à cerner dans l'ensemble de leurs dimensions. Donc, je pense qu'une bonne partie du travail qui devrait être fait serait d'actualiser les diagnostics qu'on pose sur les territoires pour intégrer ces nouvelles dimensions qui, à mon sens, sont absolument incontournables.

4685 Je voulais aborder la question de la forme physique. On en a parlé de la forme urbaine tantôt en regard justement de la question des potentiels. C'est une chose de constater un certain nombre de potentiel par terrain vacant ou semi-vacant interposé, c'en est une autre de se dire : Est-ce que toutes les occupations et les utilisations du sol actuelles sur le territoire sont pertinentes? Est-ce qu'elles ont toutes leur légitimité? Est-ce que certaines ne devraient pas être dégommées volontairement pour créer des potentiels là où il n'y en a

4690 pas et surtout pour se donner collectivement via l'administration municipale des moyens d'intervention qu'on n'a pas présentement?

4695 Il y a beaucoup d'exemples de ce type-là, y compris dans des très petites localités. Je me rappelle à Terrebonne, j'avais réussi à convaincre le conseil municipal de sortir des usines du Vieux-Terrebonne pour faire du résidentiel, la même chose à Laprairie. Je me dis que si on réussit à faire ça à Terrebonne et à Laprairie, je pense qu'on serait capable de faire ça à Montréal. On a évoqué l'exemple de la grande entreprise où on nous dit qu'il y a beaucoup d'emplois, mais ils ne travaillent pas là. Est-ce que c'est pertinent d'avoir une boîte immense qui hypothèque un terrain stratégique en plein cœur d'un territoire où on n'a aucune marge de manœuvre? Est-ce qu'on ne devrait pas se donner cette marge de manœuvre en faisant de l'urbanisme très volontaire?

4700

L'autre élément par rapport à ça aussi, et ça a à voir avec la question de l'animation, avec la question du dynamisme, avec la question du potentiel d'appropriation d'un milieu, c'est la capacité d'intervenir intelligemment pour changer la donne tout en respectant l'existant.

4705 Je vais donner deux, trois exemples. Un des plus anciens que je connaisse, c'est ce qui a été fait en Angleterre dans les années 50, 60 au moment où on voulait empêcher le commerce de détail de se délocaliser vers les bouclages autoroutiers et où on a développé des stratégies pour venir insérer dans les tissus historiques des centres-villes des galeries marchandes qui occupaient des cours arrières qui n'avaient plus aucune pertinence en fonction des usages anciens et ça a permis de consolider et même de redynamiser beaucoup beaucoup de centre-ville sans nécessairement détruire la substance de ces centres historiques.

4715 Un autre exemple plus modeste, c'est ce que la Commission de la capitale nationale a réalisée à Ottawa dans le secteur du *Marché By* quand dans la stratégie de redynamisation, on a ressaisi toute une série de cours arrières d'édifices qu'on a transformées en places publiques toutes imbriquées les unes dans les autres et qui permet non seulement d'avoir un

4720 parcours alternatif hors rue extrêmement divertissant, mais où plein d'activités sont venues se loger à l'écart de la rue et au bénéfice de ceux qui les offrent et de ceux qui se les payent.

4725 Un dernier exemple encore plus modeste, c'est la percée qu'on a réalisée au moment où le Musée de la Civilisation s'est installé dans les derniers édifices restaurés sur la Place Royale à Québec où dorénavant pour monter dans la haute-ville ou descendre dans Place Royale, au lieu de faire le grand détour en épingle à cheveu de la côte de la montagne, on peut passer par un escalier qui a été aménagé à même les structures bâties et en plus qui nous fait découvrir un patrimoine bâti sous un angle qui était inexistant auparavant.

4730 Donc, c'est autant d'exemples de marges de manœuvre qu'on peut se donner par rapport à l'existant et qui peuvent permettre d'enrichir considérablement un patrimoine, de le réapproprier collectivement et d'en faire un levier de développement. Et je pense que de ce point de vue-là, le secteur de Griffintown offre beaucoup plus de potentiel que ce qui nous est présenté actuellement. Je pense que la commande politique devrait permettre aux urbanistes de Montréal de se lâcher *lousse* dans le secteur et je pense qu'ils seraient en mesure de nous
4735 mettre beaucoup plus de choses sur la table, intéressantes. On les forme d'ailleurs très très bien.

4740 Rapidement un petit commentaire PPU transport. Sous aucune considération, le Plan de transport de Montréal est un plan de transport; maintenant, on est rendu à des plans de mobilité, on est beaucoup plus loin. On est beaucoup plus en mode intégré aménagement et transport qu'on ne l'était. Donc, il faudrait plutôt penser à un véritable plan de mobilité fortement intégré aux perspectives urbanistiques et non pas encore avoir de la planification sectorielle. De toute façon, l'aménagement ne vient pas avant le transport et le transport ne vient pas avant l'aménagement; ça se supporte mutuellement.

4745 La question de la mixité, j'aimerais la mettre en lien maintenant, dernier commentaire que je vais faire, avec la question de la densité. La question de la densité fait problème dans nos sociétés. Pierre Gauthier nous a bien montré qu'en règle générale, on ne sait pas de quoi on parle quand on parle de densité; on fait une adéquation directe entre densité et hauteur.

4750 Or, on sait très bien qu'on peut avoir des édifices très hauts, très peu denses parce qu'il y a des dégagements considérables autour. C'est ce qui empêche d'ailleurs la multiplication des tours à Paris parce qu'on exige des dégagements équivalant à la hauteur de la tour, ce qui fait qu'il n'y a aucun gain au plan immobilier de ce point de vue-là.

4755 D'autre part, la question de la mixité pose problème aussi dans la mesure où on n'a pas de seuil et en discutant avec un étudiant de l'Institut récemment dans le cadre d'un exercice prospectif, il m'a introduit l'idée d'intensité et j'ai trouvé ça extrêmement intéressant en me disant : Est-ce que ce n'est pas là le grand enjeu dans nos milieux? Est-ce que ce n'est pas d'essayer de trouver le dosage optimal d'intensité à la fois d'occupation du territoire et à la fois d'activité qui fait que tout un chacun y trouverait son bénéfice?

4760 C'est-à-dire quelle est l'intensité minimale qui permettrait au système d'être viable, parce que, bon, on parlait des écoles ce matin, c'est un problème. C'est beau vouloir des familles, mais s'il n'y a pas d'écoles, elles ne viendront pas. C'est beau avoir des écoles, mais
4765 s'il n'y a pas de familles, on n'est pas plus avancé. Donc, quels sont les seuils de viabilité inférieurs et quels sont les seuils supérieurs au-delà desquels l'intensité soit de construction, soit d'activité devient intolérable?

4770 Et je pense qu'on aurait là une capacité d'avoir un regard intégré et une capacité éventuellement de désolidariser des usages ou de désolidariser des types de construction parce qu'effectivement, on serait au-delà des seuils d'intensité souhaitable. Donc, ça permettrait d'avoir une approche beaucoup plus intégrée des territoires que de traiter de mixité sur un plan vocationnel et fonctionnel d'un bord et traiter de densité de l'autre côté comme si ces deux choses-là n'avaient pas à voir l'une avec l'autre.

4775

Mme LOUISE ROY, présidente :

4780 Alors, j'imagine que monsieur Beaudet vous a stimulé un peu, en tout cas, les urbanistes ici qui ont été formés par monsieur Beaudet, vous allez avoir des suggestions à faire suite à la publicité qu'il vient de faire de vos aptitudes.

On va maintenant entendre monsieur Pierre Laflamme. Monsieur Pierre Laflamme est fondateur de la firme Demarcom qui s'intéresse à la fonction commerciale et au commerce de détail depuis 1978. En fait, on a invité monsieur Laflamme parce que ça nous intéressait aussi, ça nous apparaissait répondre à un enjeu que de voir quel était le rôle des commerces dans l'animation d'un quartier, quel type de services dans un quartier comme Griffintown on pourrait s'attendre à ce que les commerces apportent et jusqu'à quel point ou comment ou quelles conditions mettre en place pour faire en sorte justement que ces commerces-là soient choisis et intégrés de telle sorte qu'ils y trouvent leur profit, soient rentables et de telle sorte que la communauté aussi y trouve son intérêt. Monsieur Laflamme?

4785

4790

M. PIERRE LAFLAMME :

J'ai une petite présentation, je ne sais pas si on peut la mettre en ligne?

4795

Mme LOUISE ROY, présidente :

Oui. L'avez-vous donnée?

4800

M. PIERRE LAFLAMME :

Oui.

4805

Mme LOUISE ROY, présidente :

Avez-vous le piton?

4810

M. PIERRE LAFLAMME :

J'ai le piton, mais je ne vois rien.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Au secours! Attendez un petit peu. - Là, vous me mettez mal à l'aise. Merci, Charlotte.

4815

M. PIERRE LAFLAMME :

Clavier, souris... La voilà. Voilà. Alors, je vais vous proposer, comme le disait madame Roy, j'ai une pratique qui est en gestion de l'armature commerciale urbaine, c'est-à-dire que j'ai un biais favorable en faveur de la ville lorsqu'on parle de commerces de détail. Et un biais, c'est-à-dire que je cherche à avoir dans le fond des critères d'insertion de la fonction commerciale plutôt que l'inverse, ce qui est souvent le cas maintenant à peu près partout.

4820

Alors, dans ces conditions ce que j'aimerais vous présenter, ce serait quelques caractéristiques dans le fond d'une fonction commerciale, je dirais, harmonieuse, non pas en équilibre, mais harmonieuse avec son contexte urbain. Dans cet esprit, je pense qu'actuellement, on est plus que dans un cas de revitalisation, on est dans un cas de reconstruction d'un quartier et donc, les méthodes diffèrent un petit peu des méthodes de revitalisation conventionnelles, méthodes que j'ai eu à utiliser pendant une bonne vingtaine d'années

4825

4830

On dit que le monde est une ville. Le 21^e siècle dans le fond sera l'âge de la ville. Pourquoi? Parce que les villes ne représentent que 2% de la surface de la planète, mais produisent 80% de son produit économique et comptent pour 70% de sa consommation d'énergie.

4835

L'enjeu n'est pas tant de réduire la croissance dans le fond que de la transformer de manière durable notamment en matière commerciale. On dit que depuis 2008, c'est la première fois dans l'histoire de l'humanité que les populations vivent dans des agglomérations urbaines qui dépassent celles qui vivent dans des agglomérations rurales.

4840

Selon les prévisions de l'ONU, le taux d'urbanisation ira en croissant car apparemment en 2030, ce sera 59.7% de la population qui vivra dans la ville, en 2050, 69.6%.

4845 On comprendra que cet afflux dans le fond de cette densité de population va obligatoirement changer, va provoquer des changements dans la façon de proposer une fonction commerciale. Alors, on ne fera plus ça d'une façon linéaire, dire j'ai du logement et ensuite j'ai un centre commercial, j'ai du logement et j'ai encore un centre commercial. Je pense que ce ne sera plus imaginable de faire ce genre de réflexion-là.

4850 La première question dans le fond qu'on se pose quand on parle de créer un quartier, puis je l'ai entendu pendant pratiquement toute la journée : À qui fait-on affaire? Quel est l'utilisateur anticipé? Je n'ai pas entendu la réponse. J'ai entendu des questions là-dessus aujourd'hui; je pense qu'on ne sait pas encore à qui on s'adresse.

4855 Or, en matière commerciale, le commerce n'est pas un élément moteur de l'économie. L'industrie l'est, les services le sont, la résidentielle l'est. Quand tout le monde est bien occupé, à ce moment-là le commerce arrive ensuite en disant : Ah, c'est ça que vous êtes? À ce moment-là, j'ai quelque chose à vous offrir.

4860 Par exemple, la première des questions qu'on a au niveau de l'utilisateur anticipé, c'est quelles sont ses attentes? Il y a différentes sortes d'attentes en matière de consommation. La première en est une de pertinence commerciale, le portfolio si vous préférez. Alors, par exemple dans le cas du Vieux-Montréal, on pouvait souvent dire : On peut manger, mais comment est-ce que je peux résoudre mon mal de tête et avec quoi est-ce que je peux accrocher un tableau sur mon mur? Il y a déjà des résidents qui m'ont dit : Je n'ai pas le droit d'avoir mal à la tête dans le Vieux-Montréal, il n'y a pas de pharmacie; je ne peux pas accrocher un tableau, il n'y a pas de marteau. Alors, dans un deuxième cas, où est-ce que je peux faire nettoyer mes vêtements? Je connais des gens qui vont à Saint-Lambert pour faire nettoyer leurs vêtements, qui partent du centre-ville, qui partent du Vieux-Montréal parce qu'il n'y a rien pour pouvoir servir leurs besoins. Par exemple, je ne vois pas où est-ce que je peux

4865

4870

faire ajuster mes lunettes parce que le mixte commercial qui est offert n'est pas suffisant pour offrir ce genre de service.

4875 Alors, j'ai des attentes en accessibilité de services. L'accessibilité n'est pas juste : Je suis près de la porte du magasin. J'ai évidemment une proximité physique qui est importante, mais j'ai surtout une proximité temporelle, c'est-à-dire à différentes heures de la journée, j'ai besoin, j'ai accès à XYZ du produit ou service dans ma communauté. J'ai un besoin de service à la clientèle. Le service à la clientèle, c'est que je peux me faire commander, je peux
4880 me faire livrer, je peux commander par internet ou de différentes autres façons. Alors, j'ai ce type d'accessibilité-là qui m'est obligé. On parlait de jeunes familles ou de jeunes ménages branchés, bien, ça va arriver vite ce besoin-là d'être branché.

4885 J'ai des besoins qui sont technologiques. C'est sûr que je veux du WI FI, je veux de la haute vitesse, de la vraie haute-vitesse, pas de la télé-satellite. Je veux les vraies choses. Je veux aussi des services professionnels. J'en parlerai tantôt de l'impact de création d'un logement qu'est-ce que ça a sur le commerce de détail. Je vous mentionne à dans un instant.

4890 Et j'ai aussi des attentes en matière d'espace. Pourquoi? Parce que j'ai une attente en matière de cohésion commerciale. Tous ceux qui se sont promenés en Europe, je suis sûr que vous ne vous êtes pas promenés dans un parc industriel en disant «Ah, c'est dont ben beau ici!» Vous vous êtes promenés plutôt dans les centres-villes en disant «Ah, c'est donc charmant la façon dont c'est organisé!» Le traitement des portes, l'aménagement des
4895 façades, les vitrines, etc., le petit caractère particulier de toutes les villes que vous avez visitées.

4900 Cette cohésion commerciale, elle est attendue. Elle n'est jamais définie, mais elle est attendue au niveau du consommateur. Et bien sûr comme madame Griffin le dirait certainement : j'ai besoin d'un environnement qui est sécuritaire.

En matière de besoins, les clientèles génèrent toutes sortes de besoins. Alors, dépendamment du type de quartier, du type de clientèle, il va falloir faire certains choix. Alors,

4905 par exemple, le lieu ou le quartier ne peut pas être la destination de tous les choix. Pourquoi je vous dis ça? J'ai retenu 7 000 ménages, j'avais ça comme donnée avant de préparer ce document. 7 000 ménages grosso modo si on fait des évaluations commerciales, ça représente des ventes de 160 M\$. 160 M\$, si je traduis ça maintenant en superficie, ça me donne grosso modo 41 000 mètres carrés, commerces de détail.

4910 Tous ces mètres carrés-là ne sont pas nécessairement la destination locale. En d'autres termes, je ne m'attends pas à avoir un *Wal-Mart* dans le quartier. Je vais peut-être m'évader vers l'extérieur pour aller en chercher un. Toutefois, à l'intérieur de ces besoins totaux, il y aurait peut-être un 15, 20 000 mètres carrés qui seraient plus des commerces de proximité, des commerces plus particuliers, des commerces donnant lieu à des entrepreneurs, alors qui vont à ce moment-là moduler mon portefeuille commercial.

4915 Alors dans ce sens-là, il ne s'agit pas ici d'incorporer la banlieue dans le nouveau quartier, c'est-à-dire en y retrouvant tout ce qu'on souhaiterait. Par contre, il faut reconnaître que de l'autre côté, ces grandes surfaces qui sont à priori pas celles que l'on chercherait à recevoir dans le quartier font aussi des efforts pour s'incorporer maintenant dans ce genre de nouveaux quartiers parce qu'ils voient justement qu'il n'y a plus de place à l'extérieur.

4920 On voit déjà, je pense aux Etats-Unis, des *Wal-Mart* qui font partie maintenant d'un *mixed use* d'un projet qui a trois fonctions urbaines dans lequel il va y avoir du bureau, du résidentiel et entre autres la fonction commerciale. On le voit à Toronto aussi ce genre d'usage-là.

4925 Alors donc, les petites surfaces sont privilégiées, mais il n'y aura pas que ça non plus attendre.

4930 Il y a une logique d'implantation qui va être importante. Cette logique-là tient compte de quelques facteurs. On l'a mentionné déjà au départ. Le rez-de-chaussée, il faut qu'il faut qu'il soit occupé par du commerce. Pas des garages, pas des banques, pas des entrées de stationnement souterrain, pas des terrains vacants, pas des trous. Ça prend du commerce, du

4935 mur à mur. Donc, il n'est pas interrompu par d'autres fonctions urbaines. Il n'y a pas d'entrée de stationnement intérieur, je l'ai mentionné, parce que ça brise une vision des choses. Et il y a aussi une politique d'affichage commercial. Je ne l'ai pas entendu aujourd'hui, mais ça fait partie de l'ambiance, ça fait partie des caractéristiques dans le fond d'attractivité d'un commerce.

4940 D'autre part, ça prend autre chose. Ça prend ce que j'appellerais de la connexité. Qu'est-ce que de la connexité? C'est un rapport étroit, c'est une liaison entre deux ou plusieurs choses. On a entendu tantôt et jusqu'à maintenant des rapports avec d'autres quartiers, des rapports avec le contexte environnant dans le fond de Griffintown. Moi, je fais plutôt référence ici aux éléments de référence, aux éléments de relation à l'intérieur du quartier.

4950 En d'autres termes, la ligne ici au centre référerait davantage à ce qu'on retrouve dans un quartier conventionnel où on est loin de tout : on ne travaille pas dans le quartier, ça ne veut pas dire qu'on va magasiner dans le quartier; nos amis ne sont pas dans le quartier, notre réseau social n'est pas nécessairement dans le quartier, alors que si on a une chance d'obtenir de plus en plus de ces réseaux-là, de ces éléments, de ces *nodes*, à l'intérieur du quartier, on enrichit de façon systématique la notion de connectivité, la notion de connexité dans le quartier. On enrichit aussi le phénomène de quartier. Alors, ce n'est plus juste une collection de silos indépendants que sont les ménages, mais bien un lieu où on peut commencer à créer un lieu de vie.

4960 Alors, dans cet esprit, c'est important d'avoir une structure territoriale qui favorise l'appartenance du fait d'un haut taux d'utilisation de ces équipements. Alors, nécessairement on ne parle plus juste de résidentiel, mais on parle d'un tas d'autres choses qui doivent être incluses à l'intérieur du quartier.

Regardez les émissions télévisées comme *Friends*, puis l'autre, *How I met your mother*, je ne sais pas si vous écoutez ça, ce qui est intéressant, c'est que tout se passe autour justement de phénomène à l'intérieur du quartier. On se déplace dans les restaurants

4965 d'un copain, d'un ami, etc. On est toujours proche. Alors, ça permet une plus grande convivialité et une plus grande accessibilité piétonne aussi à l'intérieur du quartier.

4970 Enfin, au niveau de la gestion de l'armature commerciale, et ça c'est fonction des observations que je vois, moi, à l'extérieur de Montréal, en fait, un peu partout au Québec, quand on fait une planification, ça donne lieu à une programmation, une programmation de type commerciale. En d'autres termes, si vous me dites qu'il va y avoir tant de mille ménages sur le territoire, si je dispose d'un certain profil de ces ménages, je vais pouvoir programmer systématiquement ce que pourrait être une fonction commerciale. Mais cette fonction commerciale, elle n'est jamais fixe. Elle est évolutive et elle est surtout organique. Pourquoi
4975 organique? Parce qu'on voit à l'usage que de 10 à 30% du commerce qui tourne annuellement à peu près dans tous les endroits pour toutes sortes de raisons.

4980 Alors, l'enjeu de pertinence doit être également modulé. Alors ça, ça veut donc dire qu'il va y avoir des changements, il va y avoir des modifications, il va y avoir des déménagements, il va y avoir des agrandissements, il va y avoir des façons différentes d'offrir le commerce et ça, ça a un effet sur la question de l'image, ça a un effet sur la question d'animation. Mais ces changements-là viennent souvent briser cette notion de cohérence à l'intérieur d'un quartier commercial et dans cet esprit, beaucoup de municipalités utilisent soit des SDC, des Sociétés de développement commercial. On commence à voir apparaître à beaucoup d'endroits des
4985 services de développement commercial qui agissent à l'échelle de la municipalité.

4990 Alors, ici sans proposer quelque chose de similaire, on pourrait certainement penser à un mécanisme d'arbitrage de la fonction commerciale à l'échelle du quartier pour maintenir sa pertinence et là, je pense davantage à un protocole qui pourrait exister par exemple entre les propriétaires immobiliers et la fonction commerciale. On aurait dans l'esprit des choses, on aurait un gestionnaire de la fonction commerciale sur l'ensemble du territoire. Ça pourrait être drôlement intéressant que de le penser comme ça parce qu'on le penserait en termes du quartier et non pas en termes de « j'ai un local à louer dans un édifice seulement. »

4995 Pourquoi dire ça? Parce qu'on essaie d'insérer ici une pensée urbaine sur le construit commercial. Alors, si je fais la sommation des initiatives privées en matière de commerces de détail, on va être voué assez rapidement à une faillite commerciale. Pourquoi? Parce que la fonction commerciale ne se préoccupe jamais de la fonction urbaine, ne se préoccupe jamais de la fonction spatiale. Elle n'a aucun intérêt pour ça. Je le sais, j'ai posé la question à des propriétaires immobiliers. J'ai posé la question à des développeurs immobiliers. On s'en fout, on s'en fout carrément.

5000
5005 Alors, l'idée, c'est quand on leur propose plutôt certaines contraintes à l'aménagement, on s'aperçoit que parce qu'il y a une présence de marché, ces entreprises-là décident de dire OK., *fine*, je vais jouer la partie que vous me proposez. Alors, le bénéfice de ça, c'est minimiser les écarts de pertinence dans le commerce, donc, assurer une certaine cohésion. C'est optimiser aussi la logique commerciale dans le quartier.

5010 Quand je dis optimiser, au lieu d'avoir un seul restaurant coréen, il pourrait y en avoir trois, quatre, cinq sortes de restaurants ethniques qui vivent tous très bien et on s'aperçoit que les gens font très bien le tour de l'ensemble de la restauration. Alors, il y a une façon d'imaginer cette programmation qui bénéficie à l'ensemble des besoins du quartier, l'ensemble des besoins du contexte aussi des usagers. Et enfin, ça permet de générer la dynamique commerciale. En l'essence, le commerce se planifie, c'est ça la chose que j'ai à vous passer. Merci.

5015 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

5020 Merci beaucoup, Monsieur Laflamme. Vous avez un point de vue qui est un peu différent de ceux qu'on a entendus jusqu'à maintenant, alors... mais c'est important et complémentaire.

5025 Notre dernier intervenant est monsieur Cameron Charlebois. Monsieur Charlebois est vice-président immobilier Québec de la Société immobilière du Canada, la SIC, et monsieur Charlebois est aussi un ancien directeur général adjoint pour le développement urbain et économique de la Ville de Montréal. À vous.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

Merci, Louise. Merci beaucoup, merci tout le monde. J'apprécie l'opportunité de vous parler cet après-midi. Je pense que c'est une question importante.

5030

D'abord très brièvement, la SIC. Qu'est-ce que c'est la SIC ? La SIC est une société immobilière de la couronne canadienne. Je souligne que quand on dit « société immobilière », ça veut dire société commerciale autonome du gouvernement; ce n'est pas le gouvernement du Canada. Quand nous travaillons nos projets, rendez-vous compte que nous sommes, nous travaillons sur des terrains que nous avons achetés du gouvernement du Canada. Comme les bassins du Nouveau-Havre, comme d'autres, c'est des terrains que nous avons acquis pour leur valeur marchande et nous les mettons en valeur selon notre triple *bottom line* que j'expliquerai dans un instant.

5035

Alors, c'est peut-être un détail, mais ça explique un peu le comportement de notre société et les objectifs qui nous motivent. Le triple *bottom line* dont je fais référence et qui me positionne peut-être dans mon intervention, c'est que nous devons toujours rendre compte que nous livrons des bénéfices sur le plan économique, sur le plan communautaire et le plan environnemental dans tous nos projets.

5040

5045

Alors, peut-être que ça fait de la SIC un promoteur immobilier un peu différent que les autres parce que je ne peux pas dire que les autres promoteurs plus à caractère privé visent ce triple *bottom line*, bien que plusieurs essaient de générer de tels bénéfices, mais la SIC se caractérise par cela.

5050

La question qui m'a été posée dans le cadre de ce thème « Un quartier vert, animé et dynamique » est la suivante. Le potentiel de développement immobilier du quartier et des limites à ce développement compte tenu d'autres objectifs souhaitables à mettre en œuvre.

5055

Tout ce que je peux vous dire d'entrée de jeu, c'est une question extrêmement complexe. Le développement immobilier n'a pas de limite et a beaucoup de limites en même

temps. Alors, il faut toujours explorer qu'est-ce que ça veut dire le développement immobilier dont on parle et quelles pourraient être les limites ou qu'est-ce qu'on peut penser en termes de limites.

5060

Alors, avant d'entrer dans la question de Griffintown comme tel sous cet angle-là, je citerai trois projets que la SIC fait, mais qui sont des projets, puis je vais tirer la différence dans un instant entre un projet et ce que nous parlons aujourd'hui.

5065

D'abord pour être loin de Montréal, nous avons un grand projet à Calgary qui s'appelle *Currie Barracks*. C'est une ancienne base militaire de 81 hectares, donc, c'est une ville en soi, c'est peut-être plus grand même que Griffintown, où nous planifions 3 200 unités de logement de tout type, 225 000 pieds carrés de commerces et une très grande, et je vous souligne ça, une très grande célébration du passé militaire du lieu dans tous les parcs et l'art public dans un ensemble qui est reconnu LEED-OR.

5070

J'amène le projet parce que ça nous a pris 10 ans de planification à prendre la première livraison d'une maison et les prix des unités dans ce développement se situent dans le rang supérieur du marché parce que les coûts inhérents à livrer un projet de cette qualité génèrent un coût de terrain assez important.

5075

Deuxième projet, les bassins du Nouveau-Havre ici à Montréal. C'est la conversion d'une friche industrielle de 25 acres et en un site identitaire du canal de Lachine avec le développement des grands espaces communs, l'introduction de plus de 2 400 nouveaux logements de plusieurs types, incluant le social, abordable et familial, la possibilité de services et d'emplois locaux intégrés à la ville. Le tout dans une production LEED-ND.

5080

Là, nous sommes déjà rendus à cinq ans de planification avec un investissement qui se situe au-delà de 30 M\$. Et nous allons arriver là aussi, mis à part la contribution de logement abordable et social qui est sur le site, à des prix d'unité dans ce projet-là qui se situe encore là dans le rang supérieur du marché. Et je peux justifier, et je n'ai pas emmener des chiffres, mais

5085

5090 je peux justifier que la valeur du terrain, le prix pour lequel nous devons vendre le terrain pour pouvoir accomplir tous ces objectifs-là que je viens d'énumérer est un prix relativement élevé qui se compare aux autres prix du centre-ville.

5095 Alors, comment tout ça s'applique à Griffintown? Je dirai que Griffintown n'est peut-être pas un grand projet privé comme ces projets-là, mais il y a certains principes qui sont constants entre les deux en termes de développement urbain sain et durable et qui d'appliquent à Griffintown.

5100 J'ai pris quelques minutes dans ma réflexion avant de venir de décoder un peu qu'est-ce qu'on veut dire « un quartier animé, vert et dynamique ». Pour moi, ça touche plusieurs, plusieurs facteurs qui sont tout à fait montréalais quand on regarde le développement d'un quartier où on peut commencer à tirer des similarités, mais aussi des différences avec des projets immobiliers qui sont des sous-quartiers au plus de dire.

5105 Quartier animé, vert et dynamique peut vouloir dire vivre et grandir à Montréal dans un habitat sain et abordable, diversifié, avec une vie collective dynamique, une basse empreinte carbone des projets individuels, desserte de transport collectif, viabilisation du transport actif et sécuritaire, infrastructures durables à basse empreinte carbone, espaces collectifs intensément utilisés par la population locale tels les parcs et les trottoirs, accès local aux services à la population tels commerces, loisirs et services sociaux, promotion du caractère montréalais inhérent au lieu, culture qui profite de la culture du design de Montréal, la notion de conservation et innovation simultanément, les paysages collectifs identitaires du lieu et l'aménagement et architecture de qualité partout. En voulant dire que Montréal est une ville de qualité.

5115 Ça doit se cadrer dans le renforcement voulu du centre-ville vu que Griffintown fait partie du centre-ville et il faut qu'on soit à la recherche d'une ville compacte versus une ville dense qui mise sur la mixité, un phénomène qui est tout à fait montréalais au niveau des gabarits et des typologies.

5120 Alors, la pertinence de tout ça pour Griffintown se pose plutôt dans des questionnements. D'abord, on cite dans les documents : Griffintown, 7 000 unités d'habitation et 1.5 millions de pieds carrés de commerces. Est-ce que c'est un projet immobilier? Si c'est un projet immobilier, le développement immobilier passera tous azimuts à la qualité qui est commandée par le plus bas dénominateur commun du marché. Si c'est des projets de qualité et de haute gamme, ça va être des projets de qualité et de haute gamme; si c'est des projets de basse gamme, ça va être des projets de basse gamme. Le développement du quartier va suivre.

5125 On peut imaginer le centre-ville de Toronto qui est l'inverse des projets que j'ai cités. Le centre-ville de Toronto est un beau centre-ville, je parle spécifiquement des terrains d'une partie du centre-ville qui s'appelle *City Place*, les anciens terrains du CN qui sont une forêt de tours dont la plupart, puis c'est une production de condos, donc des milliers par année sur ce territoire-
5130 là. La plupart de ces tours-là, de ces condominiums-là sont achetés par des investisseurs qui ne demeurent pas là et qui vivent ailleurs et ils sont mis en location. Alors, c'est une population extrêmement transitoire ou passagère qui ne bâtit pas un quartier comme le quartier que nous voulons ici.

5135 Alors, est-ce que Griffintown, c'est un projet immobilier de cette ampleur-là ou est-ce que c'est un projet urbain vert, animé et dynamique porteur de renouveau? Si c'est ce dernier, ça prendra l'engagement inébranlable des autorités envers des projets et des aménagements publics de qualité. Ça prendra des investissements publics importants en infrastructures, services et habitation en amont des projets immobiliers privés. Il faudra reconnaître certaines
5140 limites de la capacité du marché à emboîter le pas car les unités de logement coûteront plus chers et la demande montréalaise pour de telles unités a ses limites. Griffintown ne peut capter que sa part de ces marchés-là.

5145 Quand on parle d'une unité de 400 000 \$ à 1 000 pieds carrés qui est une unité familiale, c'est ça le prix, c'est ça qui résulte de cette qualité-là. Donc, ça prend d'autres intrants pour rendre le quartier accessible et abordable.

5150 Alors, oui, c'est une problématique immobilière. Dans les deux cas, le développement du secteur se doit de s'inscrire dans les dynamiques du marché immobilier montréalais, mais de façon fort différente. Dans un cas, le marché mène, dans l'autre cas, le marché suit. Et c'est important pour les autorités de donner le signal pour établir l'agenda et de proprement gérer la tension constructive et dynamique entre la recherche d'un quartier vert, animé et dynamique et les diktats du marché.

5155 Et comment le faire, c'est une grande question. Certainement la planification, certainement des politiques, mais un savoir-faire du côté de la municipalité et des autorités de comment gérer et diriger les forces du marché. C'est à la collectivité d'agir d'abord et de diriger le développement de son territoire en rapport avec les capacités des acteurs économiques qui ont une forte capacité de s'adapter, mais il y a quand même des limites à cette adaptation-là aussi. Merci.

5160 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

5165 Il y a des gens à qui j'avais demandé de réagir. Est-ce qu'il y en a qui veulent s'approcher? Cinq, ou six personnes pour commencer. Oui, Monsieur, allez-y.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

5170 Jean-Yves Bourdages, président de la Table interaction Peter McGill. Monsieur Laflamme, vous parliez du protocole de pertinence de l'offre commerciale. J'aimerais prendre un exemple. Pourriez-vous élaborer un petit peu plus? Par exemple, vous avez des rues qui risquent de se retrouver avec toute une série de bars plus ou moins bas de gamme au détriment du commerce local. Pouvez-vous expliquer un petit peu quelle serait la façon que la Ville pourrait agir pour trouver cette espèce de protocole d'entente pour une série de propriétaires?

5175 **M. PIERRE LAFLAMME :**

Deux choses. Le protocole d'entente lui-même serait une espèce de façon de gérer qu'est-ce qui s'installe où au niveau commercial dans le quartier. Il est important de pouvoir avoir une certaine centralité pour pouvoir avoir un point de départ au niveau des biens de proximité par exemple, des services professionnels, la restauration, l'alimentation.

5180 D'autre part, il est possible de pouvoir avoir certaines artères dans lesquelles on peut leur déclarer une vocation particulière. Alors, dépendamment de la mixité résidentielle des environs, dépendamment du contexte dans lequel on peut s'inspirer du cadre urbain, on peut effectivement
5185 donner des vocations particulières à certaines rues et donc planifier ainsi la fonction commerciale.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

5190 Est-ce qu'on pourrait pousser l'idée jusqu'à considérer qu'une rue, un CDC ou CDE, j'ai oublié, pourrait devenir un peu comme un... vous parliez de gestionnaire, un peu comme les propriétaires d'un centre d'achats s'assurent qu'il n'y a pas plus que tant de... C'est sûr qu'on vient s'opposer à la libre concurrence, mais s'assurer par exemple qu'il y a un minimum... un petit peu comme l'ÉTS a fait de s'assurer qu'il y avait un marché d'alimentaire. C'est
5195 probablement ce qu'ils ont fait, ils ont dû faire une offre, une demande d'offres pour faire installer un supermarché dans leur immeuble.

M. PIERRE LAFLAMME :

5200 Le principe, c'est de ne pas avoir plus de commerces que de demandes parce qu'à ce moment-là, on fait de la saturation de marché. Ce n'est pas rentable pour personne que de le faire ainsi.

5205 Par contre, en donnant ce que serait le potentiel de marché dans le territoire, par exemple une fois qu'on est rendu à 3 000 ou 4 000 ménages, on est capable à ce moment-là de

commencer à penser à instaurer une fonction commerciale qui va être originale, puis qui va servir les besoins des consommateurs.

5210 Là, la question de la localisation spécifique de chacun des commerces, pour répondre à ça, je vais prendre un petit aparté. Si j'étais un centre commercial, il est clair que je vais faire une programmation de mes commerces dans mon espace. Cette programmation va être en fonction de qui peut fréquenter quoi et qui va être complémentaire à quoi. Alors, si j'enlève le centre commercial et je garde l'idée de la planification et je le réinstalle dans le domaine urbain, ce que je suis en train de faire, je suis en train de dire que je reconnais qu'il va y avoir des déplacements
5215 spécifiques pour certains types de produits à tel endroit et d'autres à tel autre endroit. À partir de là, il va se développer une espèce de dynamique commerciale qui va être naturelle.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

5220 Merci.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5225 Monsieur ?

M. PHILIPPE LANDRY :

5230 Philippe Landry. Il se peut que je sois dans le champ, mais je ne pense pas avoir des problèmes de santé mentale. Ivan Illich disait qu'à un moment donné il y a un élément qui est extérieur aux humains qui devenait un monopole radicale et je pense pour ma part que le quartier Griffintown, c'est la popularité de l'automobile qui l'a tué de la même façon que c'est la popularité de l'automobile qui a fait apparaître le quartier Dix30.

5235 Je me demandais jusqu'à quel point sans remettre ça en question et jusqu'à quel point on comprend l'influence qu'a cet élément-là ou comment on pourrait trouver un autre élément qui renverrait, qui referait un développement différent? C'est-à-dire, est-ce que ce n'est pas

l'automobile qui a décidé de tout ça plus que nous-mêmes à quelque part? Parce que ce quartier-là, c'est avec la popularité de l'automobile que tout à coup, il plonge.

5240 L'automobile change la façon, et c'est l'automobile qui va créer le quartier Dix 30. En tout cas, c'est...

Mme LOUISE ROY, présidente :

5245 Attendez un petit peu. Ce que vous voulez savoir, c'est quoi?

M. PHILIPPE LANDRY :

5250 Ce que je veux dire, c'est qu'à un moment donné, c'est comme si c'était un objet qui décide de la suite des choses. On a dit, puis je ne suis pas... en fin de compte je suis plutôt d'accord avec ça, que la révolution en Égypte sans le téléphone cellulaire aurait été impossible. Alors, je me demande jusqu'à quel point ce n'est pas l'automobile qui finit par décider de où les gens vont.

5255 On voit le Quartier Dix30, on pensait que ça allait *foirer* au bout d'une couple d'années, c'est vivant.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5260 Et là, vous avez l'impression que ça va être la même chose pour Griffintown?

M. PHILIPPE LANDRY :

5265 Le Quartier Dix30, je pense que c'est l'automobile qui l'a tué. Alors, comment alors que l'automobile est encore pas mal populaire, on va refaire quelque chose de... Comment on repense quelque chose... Il faut repenser...

Mme LOUISE ROY, présidente :

5270 Comment on pourrait repenser Griffintown sans la voiture?

M. PHILIPPE LANDRY :

5275 Je pense plus que la voiture est une grosse influence et qu'elle détermine un peu la façon de développer Montréal, jusqu'à quel point un endroit qui a été tué par l'automobile peut facilement revivre.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5280 Monsieur Beaudet ?

M. GÉRARD BEAUDET :

5285 D'abord, je pense qu'il faut être prudent. Ce n'est pas l'automobile qui mène le problème. C'est qu'on a adhéré collectivement à une culture sans mesurer toutes les conséquences et la recherche absolue de liberté que confère l'automobile a fini par nous piéger.

5290 Ça, on le sait, mais en même temps, il y a d'autres choix qui se font aujourd'hui. Par exemple dans le domaine de la mobilité, on reconnaît maintenant de manière assez générale que dans bien des cas, la première automobile d'un ménage est à peu près inévitable. Maintenant ce qu'on sait, c'est qu'il faut empêcher la deuxième, la troisième, la quatrième d'apparaître.

5295 Mais on sait aussi que la première peut être utilisée différemment et on le voit à beaucoup d'endroits. Par exemple quand on constate les taux de possession automobile dans un grand nombre de villes européennes, c'est tout à fait équivalent à ce qu'on connaît ici, mais on ne l'utilise pas de la même façon. On va l'utiliser massivement le week-end pour sortir de la ville; sur semaine, elle va rester en place et on va passer en mode transport collectif.

5300 Donc, ce sont des tendances qui existent et ce sont des tendances sur lesquelles on peut jouer, c'est-à-dire qu'on n'est pas obligé juste de les observer, on peut les renforcer. Par exemple tout l'exercice du nouveau tramway surtout dans les quartiers centraux, les quartiers les plus denses des villes européennes a quand même donné des résultats parfois spectaculaires.

5305 Donc, on a une marge de manœuvre, mais c'est clair qu'on ne reviendra pas aux années d'avant l'automobile, c'est clair qu'il y a encore des gens... on m'a parlé entre autre de l'émission *Enjeu* où un amoureux de son *char* a fait état de l'intensité de son amour. Je ne pense pas qu'on va le convaincre de venir résider dans Griffintown, lui, je pense que c'est cause perdue. Mais il n'en reste pas moins qu'on a des marges de manœuvre, mais il faut savoir composer avec la contrainte.

5310 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

 Merci. Monsieur ?

5315 **M. PATRICE-HANS PERRIER :**

 Oui, voilà, Patrice-Hans Perrier. Très heureux des propos tenus par monsieur Beaudet, le flamboyant monsieur Beaudet.

5320 Donc, je reviens avec mon droit de parole sur la question du PPU pour les transports. Je rappellerais à monsieur Beaudet que dans le cas du plan Haussman et Cerda, et je suis formel, on a développé des nouveaux plans d'aménagement basés sur la fonction transport et en occurrence les grands boulevards urbains.

5325 Actuellement, il y a un cas de figure très précis, c'est l'autoroute Bonaventure, donc, qui est supposée être transformée en boulevard urbain et là, on a un cas de figure intéressant parce qu'on a des promoteurs qui veulent développer un linéaire de bâtiments le long de cette artère. On voit très bien que le développement immobilier va éventuellement contraindre la fonction transport.

5330 Je crois qu'on a un cas exemplaire à Griffintown où un PPU, ou à tout le moins un projet légal de cadre d'exercice de la fonction transport permettrait justement que la fonction transport et de circulation ne soit pas récurrente de questions comme les questions immobilières ou de gestion de ce qu'on appelle l'assiette foncière.

5335 Je crois que l'assiette foncière est toujours une question récurrente qui vient fausser la donne en termes de mobilité de transport et on le voit aussi dans le cas de Turcot. Je ne veux pas m'étendre là-dessus, mais on voit dans le cas de Turcot qu'on a la MTQ qui fait son travail et moi, je ne travaille pas pour la MTQ, mais qui fait très bien son travail, mais qui fait un travail de MTQ qui vient en porte-à-faux avec le Plan de transport de la Ville de Montréal. En fait, c'est le
5340 Plan de transport de la Ville de Montréal qui a pris en charge, on pourrait dire, cette mixité de fonctions et d'occurrence.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5345 Mais où est-ce que vous vous en allez avec ça?

M. PATRICE-HANS PERRIER :

5350 Où je m'en vais? C'est simplement pour dire qu'il faut contraindre. Un PPU est un exercice de contrainte et par un PPU sur le transport, on pourrait poser enfin des balises qui après ça vont avaliser un développement urbain cohérent.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5355 Qu'on souhaite.

M. PATRICE-HANS PERRIER :

5360 Voilà.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Monsieur Beaudet ?

5365 **M. GÉRARD BEAUDET :**

5370 D'abord, première précision, presque d'entrée de jeu, Cerda nous dit : « L'habitant des villes habite et se déplace. » Cerda n'a pas fait que du transport, il a articulé les espaces d'habitation et les espaces de déplacement, et Haussman a aussi articulé de manière absolument géniale tout ce qui était de l'ordre du déplacement et tout ce qui était de l'ordre de l'habité; il a produit de l'habitat et non pas juste des corridors de déplacement. Le Corbusier, c'est autre chose.

5375 La question de la planification sectorielle du transport, il y a de moins en moins de gens qui y croient sauf les ingénieurs en transport qui sont toujours sur les mêmes approches conceptuelles qu'au début du 20^e siècle. Aujourd'hui, on veut des approches fortement intégrées.

5380 C'est clair qu'on ne peut pas complètement solidariser les questions de transport et les questions d'habitat parce que, par exemple, il y a des quartiers qui sont condamnés à être traversés par des axes qui transcendent la logique du quartier. Il faut bien que ces axes-là passent à quelque part. Donc, il y a certaines situations où on est obligé de s'adresser un petit peu plus à la dimension transport et avoir un prix à payer, mais l'idée d'un PPU, en tout cas en ce qui me concerne, n'est pas du tout une bonne idée au même titre que l'idée d'un PPU qui ne s'intéresse pas à la question du transport en matière d'urbanisme n'est pas une meilleure idée non plus.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5390 Bon. Merci. Alors, Madame, Monsieur et, après ça, je ne prendrai pas d'autres questions, je vais demander à nos amis de réagir. Madame?

Mme BIANCA BOURGEOIS :

5395 Bonjour. Bianca Bourgeois. Alors, c'est un peu dans le même ordre d'idée que le transport. Je voudrais savoir, tantôt on parlait que vous vouliez faire un quartier durable, un quartier de développement durable. Alors, justement, voulez-vous créer un quartier dépendant de l'automobile qui va ressembler dans le fond à tout autre quartier montréalais ou voulez-vous créer un quartier qui va être révolutionnaire? Parce que présentement à Montréal, même dans les environs ou à Québec, on n'a pas de quartier qui n'est pas dépendant de l'automobile.

5400

Alors, est-ce que vous voulez créer un quartier, dans le fond, qui compléterait le transport de cette façon-là et qui serait vraiment un développement durable? Ça, c'est ma première question. Et la deuxième, puisque tantôt vous disiez que les gens n'utilisent pas leur voiture nécessairement tous les jours de la semaine, mais peut-être la fin de semaine pour sortir, est-ce que c'est nécessaire justement que ces gens-là possèdent une voiture chacun d'eux? Là, je fais un lien avec *Communauto*. Peut-être qu'on pourrait favoriser l'urbanisme justement pour favoriser ce type de développement-là, ce type de vie-là.

5405

Mme LOUISE ROY, présidente :

5410

Monsieur Beaudet ?

M. GÉRARD BEAUDET :

5415

Bon, il y a plusieurs aspects. D'abord, je pense qu'il n'y a personne ici qui veut ou qui ne veut pas. On nous a demandé de venir éclairer une réflexion sur l'avenir de ce quartier-là. Par rapport à la problématique de l'automobile dans les quartiers, je voudrais juste signaler qu'il y a un certain nombre d'exemples d'éco-quartiers en Europe où il y a des protocoles très stricts où les gens s'engagent à ne pas avoir de voiture, ils en ont quand même, ils vont les stationner en dehors du périmètre de l'éco-quartier et ça crée des chicanes avec les quartiers voisins.

5420

5425 Donc, l'habitude de la relation à l'auto est très difficile à casser et un auteur important sur la question de la mobilité, dont j'oublie le nom, rappelait récemment qu'on n'a pas plus besoin d'une perceuse électrique quand on s'en sert une fois aux trois ans et tout homme qui s'imagine bricoleur tient absolument à avoir sa perceuse électrique.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5430 Vous voulez réagir, Monsieur Charlebois?

M. CAMERON CHARLEBOIS :

5435 Je ne sais pas quoi dire. J'ajouterais... je pense que je rejoins Gérard en disant que notre volonté est une chose, mais on parle d'un quartier de 7 000 unités de logement. J'ai ici une carte qui démontre tous les projets qui sont à l'œuvre actuellement dans Griffintown, que ce soit Lowney's, que ce soit notre propre projet, que ce soit les autres, et tous ces promoteurs vont vous dire une chose : Que si on n'offre pas l'opportunité d'une famille ou d'un ménage d'avoir sa voiture, ils n'achètent pas. Donc, ça ne se construit pas.

5440 Alors moi, je dis : À quel moment est-ce qu'on commence à être draconien là-dedans ou à quel moment est-ce qu'on essaie de changer les comportements? Pour rejoindre ce que dit Gérard, permettre cette liberté-là pour ceux qui peuvent se le permettre, mais encourager que ce ne soit pas employé de façon abusive dans le sens si c'est possible d'employer le transport actif ou le transport en commun pour se rendre à sa destination quotidienne, ainsi de suite. C'est ça
5445 les choses qu'il va falloir changer au moins dans un premier temps.

Si à plus long terme le comportement de tout le monde est de sorte que personne ne veut plus une voiture, tant mieux, mais, pour le moment, la situation est telle que si on construit un projet sans opportunité d'être propriétaire d'une voiture, personne n'achète.

5450 **Mme BIANCA BOURGEOIS :**

Je voudrais juste mentionner, je n'ai pas parlé de retirer complètement la voiture, j'ai juste demandé si c'était possible d'intégrer en urbanisme la favorisation peut-être de la réduction de la voiture parce que...

5455 **M. GÉRARD BEAUDET :**

Ben oui.

5460 **Mme BIANCA BOURGEOIS :**

...pourquoi présentement les gens utilisent encore la voiture, c'est parce qu'on croit encore que c'est le moyen le plus facile, mais vous parlez des quartiers européens, justement la place de la voiture est limitée. Il va peut-être y avoir une voie pour la voiture, des voies beaucoup plus grandes pour les cyclistes et les espaces piétonniers vont être beaucoup plus agréables.

5465

Mme LOUISE ROY, présidente :

Oui, je pense que la réponse est oui, clairement.

5470

M. CAMERON CHARLEBOIS :

Si vous me permettez, c'est un peu une généralisation. Moi, je demeure à quelques coins de rue d'ici sur la rue Overdale. Je vais parler très personnellement. J'avais quatre enfants, puis une bonne partie de ma vie, je m'excuse, il fallait que je déplace ma famille dans une voiture. Je n'avais pas le choix et ce n'était pas abusif, c'était juste quand c'était nécessaire. Autrement, la chose était stationnée la semaine longue. Mais il m'en fallait une quand même. donc...

5475

Mme BIANCA BOURGEOIS :

5480

Ce n'est pas non plus le point de mon intervention, mais, bon, je vais arrêter là.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5485

Mais je pense que la réponse à votre question, c'est carrément oui. Il y a eu un paquet d'exemples pour faire la démonstration qu'on peut mettre en place un urbanisme qui va favoriser jusqu'à un certain point une nouvelle manière d'entrevoir la place de l'auto.

Mme BIANCA BOURGEOIS :

5490

Ce serait justement d'essayer de l'intégrer et de mettre les limites parce qu'on peut, mais si on n'intègre pas les limites, ça ne se fera pas.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5495

Ça, il faut que vous veniez nous le dire à partir du 13 février.

Mme BIANCA BOURGEOIS :

5500

D'accord.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5505

Oui, Monsieur?

M. DOMINIQUE CLÉO-CLOUTIER :

Bonjour. Dominique Cléo-Cloutier. Ma question est super simple, par contre, je dois la mettre en contexte. Je suis étudiant à temps partiel ici à l'ÉTS pour encore au moins cinq ans. Donc, je suis un habitué du quartier, je n'ai pas le choix, ça fait déjà quatre ans que je suis ici.

5510 J'habite à Montréal depuis quelques années, je suis un banlieusard écœuré qui aime beaucoup mieux l'urbanisme de Montréal. J'ai un emploi à l'extérieur de Montréal qui m'oblige à utiliser ma voiture. Ma conjointe, c'est la même chose et je dois changer de carrière si je décide de ne plus utiliser ma voiture.

5515 Je veux du commerce de proximité. Monsieur Laflamme, je suis votre client. Je suis la personne qui va consommer ici. Quand vous parlez de Griffintown, vous parlez de mon quartier. J'ai acheté un condo ici il y a environ trois, quatre mois, j'emménage dans environ un an. Quand vous parlez de Griffintown, vous parlez de chez moi.

5520 Ma voiture, j'en ai besoin. Est-ce que je suis en train de m'installer dans le mauvais quartier?

Mme LOUISE ROY, présidente :

5525 Oh! Mais là, ce n'est pas à nos panélistes de répondre à ça. Monsieur Gagnon, Monsieur Proulx... où est-ce qu'il est monsieur Proulx? Monsieur Bouffard... Qu'est-ce que vous avez à dire à monsieur?

M. LUC GAGNON :

5530

Je serais tenté de répondre que vous faites un excellent choix parce que le quartier Griffintown est un quartier qui a énormément de potentiel.

M. DOMINIQUE CLÉO-CLOUTIER :

5535

Mais j'ose espérer. J'ose espérer parce que c'est un quartier en reconstruction. Je trouve ça merveilleux d'assister à ça. Je ne pense pas qu'il y ait de quartier à Montréal qui se soit reconstruit... puis on s'entend, je n'ai pas 60 ans non plus pour avoir vu tout ça, mais je trouve ça merveilleux. Je suis associé LEED, je suis en train de préparer mon LEED-NC, je suis

5540 un super adhérent du bâtiment durable, je travaille sur des projets de bâtiments durables. Ce quartier-là me motive énormément.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5545 Mais?

M. DOMINIQUE CLÉO-CLOUTIER :

C'est la voiture.

5550

Mme LOUISE ROY, présidente :

Alors?

5555

M. LUC GAGNON :

5560 Je pourrais seulement paraphraser ce que Cameron a dit tout à l'heure. On ne pourra jamais... on ne peut pas éradiquer la voiture d'un quartier comme Griffintown. Les gens en auront besoin pour toutes sortes de bonnes raisons : pour aller voir la mère, la grand-mère, la belle-mère la fin de semaine, pour aller au chalet.

5565 Il faut travailler sur les comportements pour que les déplacements domicile-travail ou domicile-études se fassent dans la mesure du possible, sauf dans des exceptions où les gens doivent évidemment aller dans des endroits qui ne sont pas desservis en transport en commun, se fassent par transport en commun.

5570 À partir de ce constat où il y aura toujours nécessité qu'il y ait de la voiture, il faut travailler également d'une part sur les comportements, mais également sur la façon de traiter l'espace pour que la voiture soit moins invasive. Si on prend les exemples européens dont on parlait tout à l'heure, effectivement le concept *A vos parcs* par exemple où les parcs de

stationnement sont extérieurs du quartier, mais il y a des rues qui traversent ce quartier-là, les rues que les gens utilisent pour venir déposer leurs achats et aller stationner la voiture après ça, mais ces rues-là sont des rues qui sont en priorité réservées aux déplacements en vélo, à la marche, aux jeux également. Donc, c'est le concept de chaussée partagée. Ce sont des concepts comme ça qu'on regarde actuellement pour Griffintown.

5575

Mme LOUISE ROY, présidente :

Alors, je pense que vous avez fait un bon achat.

5580

M. DOMINIQUE CLÉO-CLOUTIER :

Merci.

5585

Mme LOUISE ROY, présidente :

Monsieur, vous allez être notre dernier intervenant. Ensuite, je passe la parole de ce côté-là. Oui ?

5590

M. JASON PRINCE :

C'est un bref commentaire. Moi, j'ai deux enfants âgés de quatre et cinq ans. Nous avons utilisé depuis des années *Communauto*. Alors, j'invite monsieur à penser autrement, à trouver des solutions. Ça existe.

5595

Mme LOUISE ROY, présidente :

Communauto a été une solution pour vous.

5600 **M. JASON PRINCE :**

C'est fabuleux.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5605 Allez, votre question?

M. JASON PRINCE :

Ma question. C'est pratico-pratique. So, I'm going to do it in English. All right?

5610

Mme LOUISE ROY, présidente :

Yes. Go.

5615 **M. JASON PRINCE :**

So, we're talking about families. Just a quick calculation here. 8 200 units and 10 000 people, that sounds like no families.

5620 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Madame Alexandroff l'a déjà dit.

M. JASON PRINCE :

5625

So, let's say. We want to have families here, so what tools do urban planners have? Just return to Annick Germain pour les... So, we need a number, we need a lot of families here,

so, how can urban planners plan for families? Can you impose the number of bedrooms on the units?

5630

Mme LOUISE ROY, présidente :

Alors, est-ce que quelqu'un d'entre vous veut répondre?

5635

M. GÉRARD BEAUDET :

Je pense que la réponse, c'est que c'est très difficile. Notre marge de manœuvre pour imposer des choses est très limitée parce qu'on est dans une économie de marché. Et tant qu'on est dans une économie de marché, il faut qu'il y ait une rentabilité minimale.

5640

On le voit d'ailleurs à Montréal, il n'y a plus de logement locatif depuis des années qui se construit, on construit essentiellement du condo. Les promoteurs ne veulent pas parce que les marges de manœuvre en termes de profit ne sont pas assez élevées.

5645

Dans des cas comme ça si collectivement on souhaite absolument qu'il se développe un marché pour la résidence familiale et qu'on ait des familles, il faut trouver une manière d'assurer la rentabilité et là, ça peut vouloir dire par exemple de jouer sur le foncier, c'est-à-dire d'approprier du foncier, de le retourner sur le marché à moindre coût en se disant qu'on va récupérer l'investissement sur du moyen et du long terme. Ça peut être des subventions au plan financier pour l'accès à la propriété, il y a toutes sortes de... mais il faut que ce soit un cocktail de mécanismes, mais il faut d'abord qu'il y ait une volonté très ferme et qu'on sache que les résultats sont loin d'être garantis dans une économie de marché.

5650

Mme LOUISE ROY, présidente :

5655

Ça prend une intervention par le public, oui. Monsieur Charlebois?

M. CAMERON CHARLEBOIS :

5660 I don't think there's any... I agree with you 100%, I mean, we want families, there is... I would exclude for the moment the market issue a little bit.

M. JASON PRINCE:

5665 A big issue.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

5670 It is a big issue. But there's another issue as well, and that is that, you know, Montreal, I don't want to exaggerate this, but Montreal has a problem of low growth. So, the influx of new people that would be these families you're talking about is not a strong pressure in Montreal and when they come in, they often choose other neighbourhoods.

5675 And it's very different in other cities in Canada where there is a huge demand of immigration and so on to live in the center city area often time. So, I think one of the things is that, I didn't mention in my remarks, is that when we talk about 7 000 units in Griffintown, when we talk about another few thousand over there, another few thousand over there, a lot of that is Montreal musical chair. This is "*création de ménages*" as we call it, people that are growing up in the suburb, going at the university downtown and deciding to have a pied-à-terre in the *Seville* project and so on.

5680 It's difficult in that context of very low growth to actually plan for families in the center city because it's a market that will otherwise drive prices to be unaffordable for most families. So, I think Gérard is right, I think there's a lot of... it's a very complex tightening knotted issue that you've got to look at and I don't know that there's any magic bullet right now. We all are trying to do it, but even, you know, right now, the perimeter for a family unit in downtown Montreal is, I believe, 900 square feet or so, three bedrooms. All of those units are bought by empty nesters.

5685

We can't force a family to buy a unit. It qualifies as a family unit, but it is been bought by empty nesters. So, there is no simple answer.

5690 Part of it however is services, part of it is... you know, on *Benny Farm*, we managed to get many families on that site. Part of it is schools, part of it is just growth. Where are these families going to come from?

Mme LOUISE ROY, présidente :

5695

Oui.

M. JASON PRINCE :

5700

I guess I just ...yes,

Mme LOUISE ROY, présidente :

Luc Gagnon, rapidement.

5705

M. STÉPHANE CONTANT :

5710 Deux secondes. Juste une petite précision sur, en fait, l'équation de ce matin. J'aurais peut-être dû apporter la précision. Le 8 200 logements équivalant à 10 000 personnes n'est pas un objectif; en fait, c'était plutôt une façon d'illustrer un cas de figure minimum. Dans ces 8 200 logements-là, il a tout. Il y a toutes les résidences étudiantes de l'ÉTS qui comptent pour de très faibles ménages et on voulait aussi juste identifier, en fait, une envergure minimale de nouveaux résidents dans le secteur.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5715

10 000 personnes, c'est le minimum de personnes habitant Griffintown auxquels vous vous attendez.

M. STÉPHANE CONTANT :

5720

Grosso modo, c'était 8 200 logements, moins les résidences de l'ÉTS avec un facteur de 1.25 personne par ménage, ce qui est très bas, on en convient. Mais ce n'était pas du tout un objectif. Donc, il ne faut pas prendre ça comme une équation.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5725

Alors, si vous voulez bien, Monsieur, parce qu'il est déjà 5 heures moins quart, je ne voudrais pas que les gens s'en aillent avant qu'on ait entendu nos participants ici. Vincente, qu'est-ce que tout ça fait résonner chez vous?

5730

M. VINCENTE PEREZ :

Bonsoir. J'ai pris quelques notes. Je ne vais pas les lire toutes, ne vous en faites pas. Je vais essayer de les faire vite.

5735

De un, je voudrais absolument féliciter la venue de la consultation. Ça permet d'essayer de planifier un peu ce qui va être les deux-tiers restants de Griffintown; le premier tiers est déjà plus ou moins canné. Donc, c'est intéressant les deux autres tiers. Aussi les panélistes, je les ai beaucoup aimés; j'ai appris beaucoup de choses avec eux, particulièrement dans les affaires historiques.

5740

Ce qui m'amène à expliquer ma réaction. J'ai passé toutes les interventions par un filtre communautaire. Je m'excuse, je viens de ce secteur-là.

5745 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

C'est pour ça qu'on vous a demandé.

5750 **M. VINCENTE PEREZ :**

Et voilà, justement ce que j'avais compris. Alors, pour moi ce que je retiens, d'une partie, c'est que Griffintown a déjà été un milieu de vie qui a changé et qui le redevient. Maintenant pour redevenir ça, et dans une ville, il faut augmenter la densité normale qu'on voyait ici. Il faut qu'on y passe, on ne peut pas étendre les villes plus qu'elles ne le sont déjà.

5755

Alors, cependant, j'ai bien aimé l'idée de ne pas confondre densité et hauteur dans la ville. Ça dépend de la forme. On peut avoir vraiment des densités intéressantes, d'ailleurs le Plateau Mont-Royal, il y a une densité très forte. Pourtant je ne trouve pas... je n'ai jamais vu des très gros bâtiments.

5760

Ensuite, il faut voir aussi selon ce que j'ai pu comprendre, et je trouve que c'est intéressant, que la densité trop haute, ça ne permet pas de créer des milieux de vie intéressants. Donc, il faudrait éviter que la nécessité de rentabiliser le secteur prime par rapport à une qualité de vie. S'il y a des questions, je pourrai l'expliquer plus tard.

5765

Aussi, j'ai compris qu'il faut identifier bien les usages ou la mixité d'usages qui permet de créer ce milieu de vie. Je fais référence à l'idée de l'implantation d'hôtels ou d'autres occupations moins peut-être... qui animent moins le secteur.

5770

Attention si l'on veut réussir une mixité sociale. C'est d'une part mettre des gens qui ont des conditions différentes et qui ont des besoins différents. Si on veut réussir la mixité sociale, il faudrait que les besoins soient satisfaits. J'ai en tête en ce moment ce qui est arrivé avec la rue Notre-Dame dans le coin de Atwater avec l'arrivée massive de condominiums. Les petits commerces qui desservaient la population locale ont disparu pour avoir, je m'excuse, des petits

5775 restaurants branchés qui ne desservent plus la population du site. Alors, il faudrait qu'on fasse bien attention à cette partie-là.

5780 Dans les autres commentaires, on l'avait déjà d'ailleurs, la Coalition l'avait présenté lors des consultations pour le premier tiers de Griffintown, il faudrait s'assurer de garder la trame de rues pour garder une perméabilité du secteur par rapport aux quartiers environnants : la Petite Bourgogne, Pointe-Saint-Charles, même le centre-ville, pourquoi pas.

5785 L'autre chose. La mixité sociale, je reviens parce que c'est intéressant comme sujet, autant sociale que d'usages, il faut s'assurer que les prix restent abordables pour qu'on puisse faire cette mixité d'usages. Je m'explique. Je vois très difficilement d'avoir un commerce qui va desservir les besoins des moins nantis quand le prix des loyers des commerces est trop haut. Donc, il faut s'assurer soit que les prix soient abordables ou qu'il y a des mécanismes pour aborder les prix, c'est-à-dire soit un zonage particulier, des subventions, et ça aussi c'est particulièrement important dans le cas des unités de logement social. Actuellement, c'est vrai, 5790 c'est les seuls qui créent des logements locatifs depuis un bon temps. Le secteur privé, c'est plutôt l'achat.

5795 Ensuite, dans la mixité d'usages, la création d'emplois, je trouve que c'est important ne serait-ce que via les commerces ou les services de proximité pour développer un milieu de vie qui est attirant pour les gens. Je ne crois pas, je m'excuse, nécessairement que la meilleure idée soit d'attirer des jeunes familles branchées; je crois qu'une mixité plus grande que ça, c'est intéressant.

5800 Griffintown peut, je pense, et devrait même apporter une réponse au problème de logement dans le Sud-Ouest. Alors, je crois que oui, c'est une partie de la réponse; ce n'est pas la réponse. On ne peut pas, comme on disait, comme madame disait, viser un site pour répondre à tous les besoins.

5805 Aussi, je retiens, je me suis permis de réagir aussi sur l'atelier maintenant. - Oui, je finis avec ça. La nécessité de développement e un plan de mobilité pour le secteur qui va tenir

compte justement de la création d'un milieu de vie et empêcher que ce soit, le quartier, un lieu de passage vers le centre-ville ou du centre-ville vers l'extérieur.

5810 Je finis en disant que j'ai une crainte et un espoir. Ma crainte, c'est que le développement de Griffintown se fasse uniquement en fonction des impératifs du marché. Donc, la consultation d'aujourd'hui n'aurait pas beaucoup de sens. Mon espoir, c'est que vraiment la Ville va tenir compte de ce qui va être dit et qu'on va faire en sorte que nous soyons tous gagnants dans le développement.

5815 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci, Vincente. Judith Bauer qui est coordonnatrice du projet Corridor culturel.

5820 **Mme JUDITH BAUER :**

Bonjour. Merci. - Je vais faire court, je sais que c'est tard. Donc, premièrement la présentation de monsieur David Hanna, pour moi, je la tiens à cœur. Je trouve... de ses idées, je suis d'accord surtout avec l'idée que l'histoire et la préservation du patrimoine bâti, c'est très important pour le quartier.

5825

Je suis aussi complètement d'accord avec lui sur l'idée de déclarer formellement le Corridor culturel, et j'aimerais préciser que pour moi, c'est un corridor culturel qui n'est pas seulement à Griffintown, comme monsieur Gill avait dit, il faut regarder le quartier comme partie d'une grande ville, pas seulement comme un village et pour nous, l'idée d'un corridor culturel, ça commence au Vieux-Montréal à travers Griffintown, la Petite-Bourgogne et Saint-Henri. Ça prend le Sud-Ouest et cette section de ville comme une région complète pour participer. Je suis aussi intéressée par l'idée de donner 1% des budgets immobiliers aux arts. Je trouve ça une très bonne idée et j'aimerais le voir.

5830

5835 Mais il y a des choses qui m'inquiètent avec ce processus qui sont... il y en a d'autres qui ont déjà parlé de ça, une chose, un des grands enjeux, c'est le corridor Dalhousie et quand on

5840 avait parlé de ça, je pense que c'était Christian Roy qui avait posé des questions et quelqu'un d'autre, peut-être madame Alexandroff ce matin avait posé une question, et les représentants de la Ville n'avaient pas exactement les informations : Elles sont où les rues? Parce que si je comprends, il y aura un nouveau plan donné au printemps.

5845 Donc moi, j'ai une question. Qu'est-ce qu'on fait ici? Si ça, c'est une consultation sur le destin de ce quartier, sur un grand enjeu comme ça, pourquoi on fait la consultation maintenant quand il n'y a pas des infos? Qu'est-ce qu'on peut obtenir de cet exercice si on ne peut parler d'un grand enjeu comme ça?

Mme LOUISE ROY, présidente :

5850 Est-ce qu'on a la réponse?

M. LUC GAGNON :

On va la donner tout à l'heure.

5855 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

O.K. On va la donner dans deux minutes.

5860 **Mme JUDITH BAUER :**

5865 O.K. Et enfin vraiment ce que je veux dire, c'est un écho de la première question ce matin et des commentaires faits par monsieur Lev, par monsieur Marsan, par monsieur Beaudet, et franchement depuis l'annonce de cette consultation, parmi mes concitoyens, parmi les autres intervenants, jusqu'à aujourd'hui avec les autres intervenants qui ont des kiosques, tous entre nous, presque tous entre nous, on pose la même question posée par madame Phyllis Lambert ce matin : Pourquoi est-ce qu'on fait une consultation publique maintenant sur Griffintown quand,

d'après nous, la plupart des terrains, je sais qu'il y en a quelques-uns qui restent, mais la plupart des terrains sont en construction, sont approuvés ou à l'étude?

5870 Qu'est-ce qu'on peut faire avec une consultation comme ça? Qu'est-ce qu'il y a... What can we achieve? Et la réponse en discussion, qu'on avait trouvée, et j'ai entendu ça de toutes sortes de personnes : ils ont dit : « Mais on le fait parce qu'en fait on va faire la consultation et la Ville va faire ce qu'elle veut, elle va dire : Hey, on a fait une consultation. »

5875 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Alors, vous n'y croyez pas beaucoup.

Mme JUDITH BAUER :

5880

Je sais que c'est cynique, mais... Merci.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5885 En tout cas, moi, je peux vous assurer qu'on va aller au bout du processus et qu'on va dire très clairement quelles en sont les conclusions. Maintenant, il faut encore que vous y croyez suffisamment pour venir présenter des mémoires. Monsieur Morrissette ?

M. PIERRE MORRISSETTE :

5890

Merci beaucoup. Alors, moi aussi, d'entrée de jeu, je voudrais remercier tous les panelistes qui ont participé aux deux ateliers parce que c'était vraiment des présentations qui étaient intéressantes, éducatives je dirais, instructives.

5895 Je voudrais également souligner, on a eu une présentation aussi très inspirante ce matin par monsieur Greenberg, et j'ai l'impression qu'on est rapidement tous capables d'être d'accord

sur les grands principes qu'on voudrait respecter sur ce qui serait souhaitable de faire et qui serait concordant aussi avec les tendances du développement urbain durable.

5900 Mais moi, malgré tout dans le contexte de Griffintown, je vois trois défis pour résumer ce qu'on a entendu. Il y a le défi de la mixité fonctionnelle. Je pense qu'on a beaucoup élaboré autour de ça, le défi de la mixité sociale et le défi de la consolidation d'une dynamique culturelle et touristique structurante qui est actuellement en émergence, mais qui pourrait avoir aussi généré des bénéfices vraiment économiques et sociaux très intéressants pour Griffintown, le 5905 Sud-Ouest et Montréal aussi. Il ne faut pas oublier qu'on est aux abords du canal de Lachine qui est une infrastructure très importante pour Montréal et le Sud-Ouest,.

Maintenant, pour la mixité fonctionnelle. Bon, moi, ma crainte, c'est que dans le contexte 5910 actuel avec les taux d'intérêts qui sont très bas et avec la tendance au développement qu'on voit, c'est que malgré cette bonne volonté, cette vision de créer une diversité de fonctions et de vocations, c'est qu'on se retrouve assez rapidement malgré tout avec un secteur monofonctionnel, essentiellement résidentiel d'habitation si on ne fait pas attention à préserver de la place et des espaces pour l'emploi.

5915 On parle beaucoup du potentiel d'un pôle d'emploi autour de l'ÉTS, encore faut-il qu'il y ait des promoteurs et qu'il y ait des gens qui soient intéressés à développer des espaces pour que cet emploi-là se concrétise. L'ÉTS fait son bout, mais ça va en prendre beaucoup plus que ça pour créer un véritable pôle d'emplois technologiques comme on y tient.

5920 Il y a aussi tout le secteur du côté ouest où on trouve la minoterie, où il y avait une ancienne cartonnerie, tout ça. Il y a tous les emplois dont on a parlé et qu'on a dit à un moment donné que dans certaines circonstances, ça vaut peut-être la peine de déplacer des choses pour les remplacer. Sauf que c'est des gens qui vivent et qui travaillent à Montréal qui occupent ces emplois-là et souvent quand on fait du déplacement d'emplois, bien, on risque aussi de 5925 déplacer les gens qui travaillent dans ces usines ou dans ces commerces ou dans ces institutions. Alors, je pense qu'il faut aborder ça quand même avec beaucoup de prudence.

5930 Sur la mixité sociale, je ne veux pas, il y en a plusieurs qui ont insisté là-dessus, Vicente l'a fait très bien aussi, je veux juste rappeler, il y a eu des interventions, il y a encore d'immenses besoins dans le Sud-Ouest et à Montréal en terme de qualité de logement et je pense que dans un quartier comme Griffintown où une composante résidentielle est aussi importante, on ne peut pas ne pas faire de l'inclusion sociale et il y a une variété de ménages auxquels on peut répondre par de l'inclusion dans Griffintown y inclus pour des personnes âgées malgré ce que disait madame Germain ce matin compte tenu du contexte très particulier de Griffintown.

5935 Maintenant avec les chiffres qu'on nous présente, on n'est qu'à 15% d'inclusion, 1 200 sur 8 200, c'est un petit peu moins que 15% alors que dans le Sud-Ouest, on s'est donné des objectifs plus ambitieux compte tenu des besoins. Alors, je pense qu'il y a un effort additionnel aussi à faire de ce côté-là.

5940 Je vais terminer par la question, le défi d'un secteur culturel et touristique. Cette belle vision auquel le RESO souscrit, auquel je souscris aussi, je pense qu'elle est très intéressante, mais on ne travaillera pas tous avec les mêmes moyens pour la développer. Alors, le développement résidentiel va se faire. À la limite, il y aura des moyens pour développer un secteur d'emplois si on prévoit la réglementation appropriée, mais le parent pauvre là-dedans, c'est toujours la culture, c'est toujours les arts, c'est toujours les artistes.

5945 Alors, avec quels moyens, avec quelles ressources, comment on va faire pour... on parle de 1% des projets immobiliers, je pense que c'est une idée très généreuse, on parle de la taxe Tobin depuis au moins trois générations, puis on va en parler encore pendant trois autres générations, j'en suis convaincu.

5955 Alors, comment concrètement on va trouver des moyens de mettre en œuvre cette vision-là et avec une place pour les artistes, avec une place pour la culture et qui ne soit pas uniquement une culture élitiste, parce que ça aussi, souvent, c'est ce qui se passe? Alors, je pense qu'on a un gros défi à relever à ce niveau-là. J'avais plusieurs autres notes, mais comme l'heure...

Mme LOUISE ROY, présidente :

5960

Dans votre mémoire. Dans votre mémoire, même si vous n'êtes pas sûr.

M. PIERRE MORRISSETTE :

5965

Oui, l'heure est tardive, alors, je vais laisser ma place au prochain.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5970

Est-ce que madame Jansen et monsieur Dungen sont là? Est-ce que l'un ou l'autre est là? Non? Monsieur Cosgrove? On en a perdu en cours de route. Est-ce qu'il est là monsieur Cosgrove?

UNE PERSONNE DANS LA SALLE:

5975

Il s'en vient.

Mme LOUISE ROY, présidente :

5980

Ah bon. Allez. Vous allez être obligé de vous déplacer, Monsieur. Venez ici. Mais vous n'avez pas de... Peut-être vous pouvez vous déplacer, venir au micro. O.K. Allez. Shawna.

Mme SHAWNA JANSEN :

5985

Bonjour. Je vous remercie pour vos contributions et présentations. Je souhaite également remercier madame Roy et l'Office de consultation publique de Montréal de m'avoir invitée à participer à cet évènement. Pour moi, ça m'intéresse qu'est-ce que ça veut dire « crée un quartier animé, vert et dynamique ». J'ai préparé un petit discours et je vais maintenant parler en anglais, c'est plus facile pour moi.

5990 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Allez-y.

5995 **Mme SHAWNA JANSEN :**

Merci. My relationship to Griffintown began about four years ago. Last year, I initiated Urban Occupation Urbaine, a territorial project, which engaged over 30 artists who created public artworks that specifically addressed the spatial history and current transformation that Griffintown is undergoing.

6000

This exhibition of these ephemeral projects took place between September 2010 and 2011. Performances and installations occupied a number of diverse spaces in the neighbourhood, both indoors and outdoors. The *in situ* series was made possible through the support and collaborative efforts of a number of local residents and businesses, including *Le Corridor culturel* de Griffintown, *la Fonderie Darling*, and a number of other arts and heritage organizations in Montreal.

6005

I believe the artists in our project have made more visible and brought into representation the existing social, cultural, ecological and historical diversity that currently makes Griffintown a dynamic and unique part of Montreal. In light of the neighbourhood's rapid gentrification, the uncertain future of two particular sites in the neighbourhood are pressing. These two sites are the Griffintown *Horse Palace* and *Parc Gallery*. Both sites are rich with heritage value and are ecologically and socially sustainable. For more information about these sites, both are being represented in the kiosks outside the auditorium.

6010

6015

6020

As the curator of Urban Occupation, Occupation Urbaine, I would like to share a reflection passed on to me from the artists who collaborated with the community and users of *Parc Gallery*. In the artists' words, this event, *Portes ouvertes sur Griffintown*, is important because it suggests that the City of Montreal and its development partners are acknowledging that Griffintown is not the empty, abandoned neighbourhood that so many perceive it to be.

Instead, as this open house proves, Griffintown is a place full of cultural life, social diversity and creativity. This is a key turning point because it suggests to us and the public that we can share the way forward artists, community groups and residents as part of the vision of what we want Griffintown to be.

6025

Parc Gallery is a remarkable place of shared heritage in Griffintown. It was the district's first public park. It is also a site of social diversity, people and dogs come from all over Montreal to use this facility, and people have moved to the area specifically because of this amenity. It is also a place of environmental sustainability. As a green place, it serves the neighbourhood as a much-needed cooling island as well as providing the well-documented health benefits of a place to walk and exercise for humans and dogs alike.

6030

Since I began researching the process and effects of Griffintown's development and gentrification and planned, I have often been... it has often been described as a way to diversify and mend the urban fabric by creating a new identity for the neighbourhood. I don't believe diversity can be built or planned. Modes of diversity evolve because they are given space to emerge. One of the most malign constructs of the future development of the neighbourhood is the misrepresentation of the word *public* and *community*.

6035

Public within any city, shouldn't neglect urban topography with spaces that allow for both permanent and ephemeral forms that allow for unexpected events to take place and for the public assemblage of all citizens. The proposed development plans and those currently underway have and continue to mobilize and empower local residents and stakeholders. Artists and citizens' coalitions are working tirelessly to promote a sustainable future for the neighbourhood. The community of *Parc Gallery* and likewise sites such as the Griffintown *Horse Palace* need the City of Montreal to champion their preservation so these places may continue to function as public and community amenities in the district.

6040

6045

À l'heure actuelle, le moment est bien choisi pour que la Ville de Montréal et ses partenaires de l'aménagement urbain collaborent avec la communauté locale et la coalition

6050

artistique et citoyenne dans l'optique de bâtir un avenir concrètement durable pour le quartier en tirant profit et en assurant la promotion de la diversité qui existe à Griffintown. Merci.

Mme LOUISE ROY, présidente :

6055

Merci beaucoup. Merci Shauwna. Alors, on va finir avec vous, Monsieur Dungen. Vous êtes un résident. Je ne pense pas que monsieur Cosgrove soit là? Non. Alors, le dernier mot est au résident. Allez-y.

6060

M. JEFFREY DUNGEN :

Bonsoir. Malheureusement, il faut dire bonsoir. Je m'appelle Jeffrey Dungen et ce soir, je parle en tant que résident des Lowney's.

6065

Puis là, ça va faire bientôt cinq ans que j'habite le quartier Griffintown. J'habite dans l'usine Lowney's, puis à l'époque, c'était les premiers condos on pourrait dire de Griffintown. Puis quand je me suis installé, c'était parce que le quartier, pour moi, c'était du potentiel. Alors, il fallait avoir une imagination pour arriver à Griffintown, investir dans un condo quand même raisonnablement haut de gamme, voir autour de toi que c'était juste des stationnements, que c'était rien comme on dirait.

6070

Pour moi, c'était la place qu'il fallait passer pour arriver au pont Victoria. Ça n'avait pas le nom de Griffintown à l'époque. Mais ça avait du potentiel. C'est pour ça que je me suis installé. Puis en promenant mon chien, c'était le fun de rencontrer du monde, voir que le quartier, il avait de la vie, qu'il y avait des bâtiments historiques, qu'il y avait une histoire super profonde, qu'il y avait des artistes, qu'il y avait des business, qu'il y avait toutes sortes de choses qui existaient à une place que je pensais était morte.

6075

6080

Puis je dois dire que l'été 2007, c'était un de mes préférés que je peux penser. C'était magnifique parce qu'il y avait ce potentiel. Mes voisins voyaient ce même potentiel. C'était

mixte dans nos condos et tout le monde se parlait. On se voyait au parc à chien et c'était magnifique.

6085 Ensuite, 2008, il y a la présentation du projet Devimco, et là, on a eu la première réaction.
« Oh! C'est quoi ça? Ce n'est pas notre vision pour le quartier. Qu'est-ce qui se passe? » Et
c'est en fonction de ça que les résidents se sont regroupés pas mal pour dire : Est-ce que c'était
dans vos attentes ça au juste? Puis heureusement, on a rencontré plein plein de monde
intéressant, puis moi, j'ai appris beaucoup plus du quartier à cause de ça, ce que j'apprécie
énormément.

6090
6095 Mais depuis ce temps-là, ça a toujours senti comme on ne réaliserait pas le potentiel du
quartier. C'est ça qui était en péril, c'était le potentiel du quartier. Tantôt monsieur Greenberg a
fait une super belle parole de ce qu'on est capable de faire et je sais que dans cette salle-là, il y a
plein de monde qui sont très bien éduqués, des bons intellectuels qui connaissent tout ce qu'on
pourrait faire, tout le potentiel de Griffintown. On a eu des présentations aussi et j'espère que le
monde ont profité de voir qu'est-ce qu'il y a comme potentiel.

6100 Mais la problématique qu'il y a, et monsieur Greenberg n'a pas parlé de ça, il y a très peu
de monde qui en ont parlé, il y a juste monsieur, et c'est vraiment la grosse ligne entre les
personnes qui veulent exploiter le potentiel et quasiment la Ville et les promoteurs. Et on a
toujours ce sentiment à chaque fois qu'on arrive, et c'est pareil aujourd'hui, c'est malheureux,
mais depuis 2008 avec le projet Devimco et tout, on se sent toujours comme citoyen, comme
urbaniste, mais qui ne travaille pas trop dans la ville, qui a le droit de parler, et tout ça, on arrive
ici et il faut se défendre contre la Ville et les promoteurs et l'argent et t tout ça.

6105
6110 Pour moi, c'est ça qui est le plus difficile. On a un énorme potentiel. On connaît toutes
les choses qu'on peut faire. Toutes les personnes ici dans cette salle-là, si on travaillait
ensemble, s'il n'y avait pas cette ligne-là, si j'étais capable de dire : Hey, les urbanistes de la ville,
j'ai des idées. Est-ce qu'on peut parler? Est-ce qu'on peut avoir un discours? Ou si eux autres
venaient nous voir ou si on regardait les résultats de l'Office de consultation publique, puis on

faisait de quoi avec, avec tout ce potentiel, on aura un quartier qui pour Montréal serait magnifique et Griffintown, ce serait même un *buzz word* mondial.

6115 Le potentiel qu'on a ici avec l'historique, avec tout, c'est incroyable. Puis ce qui me tient le plus à cœur, c'est qu'on est toujours en train de le gaspiller avec chaque année qui passe, avec chaque projet de condos bidon qu'on construit où on perd le potentiel. Ça me rend de plus en plus triste.

6120 Mais comme madame Lambert a dit, il n'est jamais trop tard, elle a dit ça en 2008, et monsieur Greenberg, il a répété ça ce matin, qu'il n'est jamais trop tard. Alors, on ne sait jamais, peut-être que les taux d'intérêt vont monter de 1%, 2%, puis on aura des consultations encore. J'espère que non, parce que l'idéal, ce serait maintenant d'aller de l'avant, mais tous travailler ensemble pour vraiment réaliser le potentiel du quartier. C'est ça que j'ai à dire. Merci.

6125 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

6130 Merci. Alors, écoutez, laissez-moi vous dire à la fin de ce colloque, à l'Office en tout cas si on n'avait pas cru qu'il y avait encore des choses à faire, on ne vous aurait sûrement pas déplacé, autant de gens. Il y a eu une réponse formidable. On a été obligé de refuser une cinquantaine de personnes. Peut-être que tous ceux qui se sont inscrits ne sont pas venus, mais il y en a 50 qu'on a refusé. Autant de panélistes qui ont accepté de se déplacer.

6135 Alors, je vous dis ça pour vous inviter à venir présenter des mémoires, à prendre position maintenant et à donc énoncer vos éléments de vision, vos orientations ou même des éléments particuliers sur lesquels vous aimeriez attirer l'attention de la Ville.

6140 Merci, Gérard Beaudet, Cameron Charlebois. Merci, Pierre Laflamme. Merci à tous les autres qui sont intervenus. Demain, c'est journée portes ouvertes et on l'a destiné surtout aux citoyens et au grand public. S'il y en a qui veulent revenir parce que vous n'avez pas encore eu le temps de profiter de l'exposition, on sera heureux de vous accueillir.

Alors, encore une fois, merci au nom de l'Office et on vous attend le 13.

FIN DE LA CONSULTATION

6145

6150

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

6155

LOUISE PHILIBERT, s.o.