
REPRISE DE LA SÉANCE

LE PRÉSIDENT :

2005

Bonjour! Donc la commission va reprendre ses activités. J'appelle madame Laurence Vincent, s'il vous plaît. Bonjour, Madame!

Mme LAURENCE VINCENT :

2010

Bonjour! Je vais essayer de parler fort pour être sûre que vous m'entendiez bien.

LE PRÉSIDENT :

2015

Surtout pour couvrir le bruit musical de fond.

Mme LAURENCE VINCENT :

2020

Avec plaisir.

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

C'est tranquille en ce moment.

2025

Mme LAURENCE VINCENT :

C'est ça, on va en profiter. Je vais parler vite, vite, vite.

LE PRÉSIDENT :

2030

Non, non, non. On a une dame qui prend tout en sténo ce que vous nous dites.

Mme LAURENCE VINCENT :

2035

Alors, bonjour! Je suis Laurence Vincent, coprésidente de Prével. Prével, c'est une entreprise familiale qui développe de l'habitation depuis 40 ans à Montréal. Notre vision consiste depuis des années à créer des milieux de vie uniques, ouverts, inclusifs, qui sont bâtis à partir de l'esprit du lieu pour favoriser un esprit de communauté.

2040

Donc, par nos actions, on a contribué à travers le temps à revitaliser plusieurs quartiers montréalais tout en étant des fervents défenseurs du principe de mixité, d'accès à la propriété, puis on a été un acteur important dans la Stratégie d'inclusion de logement communautaire dans les projets privés. Donc on est profondément attachés aux différents quartiers de Montréal. On comprend très bien les différentes spécificités de chacun d'entre eux. Pour nous, les quartiers, c'est autant des communautés auxquelles on peut contribuer, mais aussi avec un développement respectueux qui peut redynamiser notre ville.

2045

2050

Depuis plusieurs années déjà, on conçoit des projets qui regroupent un ensemble d'usages, donc des condos, des logements locatifs, des espaces commerciaux, pour répondre aux besoins des résidents existants mais aussi pour attirer les nouveaux résidents. Et en tant que développeur, on est un peu le porte-parole des futurs résidents qui n'ont pas la voix aujourd'hui au chapitre.

2055

En février dernier, Prével a annoncé son intention de développer le terrain situé dans le quadrilatère formé par la rue Sainte-Catherine, de Lorimier, Parthenais et René-Lévesque. C'est un terrain qui était autrefois industriel, qui est inoccupé depuis plus de 18 ans. C'est une occasion exceptionnelle de contribuer au nouvel élan qui anime le secteur des Faubourgs aujourd'hui.

C'est un terrain qui est désuet, qui est utilisé comme stationnement depuis plusieurs années. C'est l'un des plus gros îlots de chaleur du centre-ville, puis, ainsi, on va pouvoir le redévelopper.

2060 C'est une façon de contribuer à structurer le secteur est du pont Jacques-Cartier, puis de revitaliser ce segment de la rue Sainte-Catherine qui a été trop longtemps laissé à lui-même.

2065 C'est un projet, à nos yeux, qui est une occasion unique de travailler avec la communauté locale pour répondre aux besoins des résidents actuels et futurs, puis de réussir à créer une nouvelle destination de proximité, de démontrer les vertus de la densité intelligente. C'est pourquoi Prével est content de pouvoir contribuer à la réflexion collective sur la planification du secteur des Faubourgs en faisant état d'une vision qu'on souhaite mettre de l'avant avec ce projet-là pour les Montréalais actuels et futurs.

2070 On aspire à créer un projet qui va refléter des valeurs communes, qui va devenir une fierté pour le quartier tout en étant bénéfique à l'ensemble de la ville. On est convaincus qu'il est possible de concevoir puis de développer des projets à la fois audacieux et respectueux du quartier, en multipliant les occasions de collaboration, que ce soit par des urbanismes transitoires ou de la participation du public à la génération d'idées. On déploie beaucoup d'efforts pour comprendre les besoins et les enjeux réels du quartier. On a toujours été un développeur très soucieux de notre empreinte, puis on a à cœur de contribuer au dynamisme du secteur, autant qu'au patrimoine bâti montréalais.

2080 Donc, on aborde le développement du site avec l'idée d'en faire un pôle diversifié par la mixité des résidents, des fonctions, des commerces de proximité, des bureaux, mais aussi des espaces publics qui, on espère, va devenir un atout pour le quartier. Pour y arriver, notre équipe a travaillé en collaboration avec les partenaires locaux, puis on a, en fait, élaboré dix grands principes qui ont inspiré la réflexion sur le projet qui va permettre de développer l'ensemble du site. Ces principes-là sont fortement inscrits dans l'ADN de notre entreprise. Ils sont le reflet de nos projets en milieu urbain depuis plusieurs années.

2090 En tant que premier concept, c'est de dire de développer et de concevoir avec le milieu. Prével s'investit depuis de nombreuses années dans la concertation avec le milieu. Notre expérience nous a convaincus que l'échange d'informations puis de points de vue entre notre organisation et les représentants à différentes étapes du processus, c'est un facteur de succès. On

est aussi très ouverts à des démarches de cocréation, principalement sur les espaces publics qu'on veut développer, puis sur les volets de logements communautaires du projet.

2095 Le deuxième principe, c'est de favoriser la diversité et la mixité. On veut offrir une grande variété d'habitations en intégrant notamment des logements sociaux abordables avec une typologie capable de séduire les jeunes ménages autant que les familles. On a l'ambition de créer un projet où il existe une vraie mixité sociale, culturelle et démographique. On veut attirer des résidents qui vont vouloir vivre dans le quartier, qui vont vouloir s'enraciner sur l'île, puis qui vont être fiers d'être Montréalais. Pour nous, ce qui nous anime, c'est de réussir à créer un milieu de vie complet
2100 comprenant un pôle d'emploi qui va favoriser l'attachement commun à notre ville.

2105 Troisième principe. On veut contribuer à l'offre commerciale sur la rue Sainte-Catherine. Sainte-Catherine, c'est une rue mythique de notre ville à laquelle il faut donner un peu plus d'amour. On a à cœur de retisser la portion est de cette artère commerciale historique en concentrant les commerces du projet principalement sur la rue Sainte-Catherine, puis en amenant beaucoup de nouveaux résidents et de travailleurs dans le quartier. Donc on a parlé beaucoup de commerces de proximité. Pour faire vivre ces commerces-là, ça prend des gens pour les utiliser. Donc c'est important d'amener une masse critique pour favoriser la survie de ces commerces-là. Il faut être bien conscient que c'est en amenant des consommateurs dans le quartier qu'on va pouvoir avoir
2110 une offre de proximité intéressante.

2115 Quatrième principe. Construire un milieu de vie animé de jour comme de soir. Donc on veut créer un projet mixte d'usages résidentiels, à vocation sociale, commerces, bureaux. Puis, c'est-à-dire qu'il faut réussir à ce que le site, puis les commerces idéalement soient utilisés à toute heure du jour et presque de la nuit, donc en créant des lieux intéressants où les gens vont

2120 vouloir passer du temps, où il va y avoir de l'éclairage qui va assurer une sécurité. En amenant davantage de gens, on favorise justement la sécurité. Donc, pour nous, il n'y a rien de plus triste que de créer des places publiques qui soient vides. Donc le but, c'est de vraiment travailler les aménagements pour qu'ils soient bien réfléchis, puis qui va inciter les gens du quartier autant que du projet à y passer du temps, puis ainsi éviter d'en faire une destination dortoir.

2125 Le principe numéro 5, c'est de favoriser la mobilité durable. On veut être cohérents avec les principes de mobilité durable. On est sur un site qui est excessivement bien desservi en termes d'autobus, puis de métro. On va peut-être même rêver bientôt à un tramway sur la rue Notre-Dame ou peut-être à un prolongement du REM vers l'est et quand on a cette opportunité-là d'être sur des transports en commun, il faut justement en profiter pour favoriser que les gens n'aient pas besoin de se déplacer. Donc en densifiant, en ayant plusieurs personnes qui habitent sur le pôle-là. Donc c'est toujours dans la perspective d'amener davantage de gens à utiliser ces transports en commun là qui vont justement justifier le financement de ces infrastructures-là dans le futur.

2130 Sixième principe, c'est de soutenir le transport actif et l'esprit de communauté. Donc, notre intention, c'est de proposer un grand espace central, de la verdure autant que de la place publique à l'intérieur du projet pour connecter les lignes qui sont déjà existantes en termes de transport actif, vélo, piétons, mais aussi, c'est d'essayer d'imaginer peut-être un site qui n'a pas besoin d'avoir des voitures qui le traversent mais qui pourraient être utilisées principalement en transport actif pour favoriser cette interaction-là entre les gens. On pense que plus les gens circulent et se rencontrent sur un lieu donné, bien, plus il y a d'interactions, puis plus ça fait une ville dynamique et intéressante.

2140 Septième principe, c'est soutenir l'intégration dans la trame urbaine existante. On veut faire un projet qui s'intègre à son environnement en suivant une gradation des bâtiments selon la trame urbaine existante. Les projets doivent être le reflet de l'identité du quartier. On ne veut pas amener quelque chose qui est complètement déconnecté de ce qui existe déjà. On doit enrichir le patrimoine bâti existant, puis être cohérent avec un territoire qui évolue. Donc ça ne veut pas

2145

2150 dire reproduire exactement ce qui a toujours été fait, mais de s'imaginer la ville de demain, mais en s'intégrant bien dans le quartier et en ayant une grande sensibilité aux vues qui sont importantes pour les citoyens. On l'a entendu beaucoup. Et, évidemment, quand on transforme un site, on peut s'imaginer qu'il y a une partie des vues qui ne demeureront pas, mais en gardant cette sensibilité-là, en cadrant les vues du pont Jacques-Cartier à l'intérieur des bâtiments, puis en ayant une sensibilité à ça, on pense qu'on peut les mettre en valeur. Et, évidemment, plus on va être capable d'avoir de la hauteur, plus on va être capable de dégager des espaces pour garder ces vues-là. Donc c'est important d'avoir cette sensibilité-là au niveau de la hauteur, plutôt que de se limiter en termes de densité.

2155 Huitième principe : favoriser le développement durable. Évidemment, à la place d'un immense îlot de chaleur, on veut proposer des surfaces végétalisées, optimiser des espaces verts au sol, mais aussi en façade des bâtiments, sur les toitures. On veut s'inspirer des projets les plus récents. On veut valoriser des choix qui assurent la vitalité future du site, puis évidemment, en 2160 termes de développement durable, la densité, le fait de vivre en ville vient contribuer grandement.

2165 Neuvième principe, c'est concevoir un site perméable. Donc on ne veut pas en faire un site qui ne sera utilisé que par les gens du projet. On veut que les résidents du quartier soient intéressés à progresser dans le site. Donc, idéalement, de par Sainte-Catherine, attirer les gens à l'intérieur du projet, les amener à vivre le projet été comme hiver, favoriser l'envie de s'approprier les espaces publics du site. Pour Prével, la perméabilité et la multiplication des interconnexions avec le quartier est encouragée par des entrées sur rues pour les étages inférieurs mais aussi à travers la place publique qui va être accessible par tous par le réseau de transport actif, qui sera animée par ceux et celles qui habitent le secteur.

2170 Le dixième principe, c'est favoriser une densification intelligente. Et j'attire votre attention sur ce dernier principe, parce qu'on est conscients du défi que représente l'acceptabilité de la densité. Mais on croit qu'une densification intelligente est un atout pour l'ensemble de la

2175 communauté, tant à l'échelle locale que métropolitaine. Pour assurer l'abordabilité et éviter une occupation massive et monolithique des surfaces au sol, il est essentiel d'offrir aux concepteurs une plus grande flexibilité dans les hauteurs possibles du bâti.

2180 Pour réussir ce projet dans l'environnement social et économique qu'on connaît, on doit ensemble relever le défi de la densité à échelle humaine. Les hauteurs optimales avec un aménagement au sol plus chaleureux font en sorte de proposer un cadre de vie à la fois agréable et abordable. Il faut comprendre que l'abordabilité passe par une plus grande offre et que c'est par la densité et la hauteur qu'on va arriver à offrir davantage et à garder ce milieu-là agréable à vivre.

2185 C'est pourquoi on souhaite obtenir les autorisations pour densifier en hauteur et permettre une occupation du site qui correspond davantage aux aménagements souhaités pour la vie urbaine moderne. L'expérience au sol est une grande préoccupation pour préserver un cadre de vie agréable. La présence de vitrine pour des commerces de proximité et des entrées pour les résidents des premiers étages, du mobilier urbain, des espaces végétalisés qui contribuent à la dimension humaine du projet, il y a plusieurs stratégies pour faire qu'on peut densifier et qu'on peut aller en hauteur, tout en gardant une échelle humaine.

2190 Pour notre projet, on imagine au premier étage des accès directs par des escaliers qui rappellent ceux des triplex emblématiques de notre métropole, plusieurs entrées communes qui s'intègrent à la trame commerciale, aux pôles d'emploi des occupants. Les autorisations nécessaires à la densité intelligente vont créer des espaces de vie plus inspirés, qui tiennent compte des aspirations de nos collaborateurs locaux dont on a beaucoup entendu parler : sécurité, commerces de proximité, espaces verts, garder les vues, etc. C'est par la densité qu'on va réussir à répondre à ça.

2200 En fait, ce dernier principe-là, celui de la densification intelligente par la présence de hauteur conséquente, c'est la clé de voûte, c'est la solution pour optimiser la superficie consacrée aux espaces verts aménagés au sol, concentrer les activités et faire vivre les

2205 commerces, offrir une plus grande mixité de logements, favoriser l'émergence d'un milieu de vie diversifié, accessible et abordable. Et on peut aller plus loin, de dire de s'éviter une crise du logement dont on parle beaucoup dernièrement.

LE PRÉSIDENT :

2210

Est-ce que vous allez nous laisser un petit peu de temps pour vous poser des questions?

Mme LAURENCE VINCENT :

2215

Oui. Il me reste peut-être une petite minute, si vous me laissez, parce que je veux vraiment aller au bout de mon plaidoyer sur la densité. Je pense que c'est quelque chose dont on ne parle pas beaucoup et je vous dirais le développement urbain prend un caractère particulier à Montréal. C'est important qu'en tant que collectivité, on se soucie de l'importance de cette densité-là. On est tous d'accord pour être contre l'étalement urbain. Il est essentiel de proposer des projets qui peuvent

2220

justement proposer des alternatives.

2225

Le site qu'on a aujourd'hui est une opportunité exceptionnelle de retisser un bout de la ville qui a été oublié depuis plus de 15 ans. Au cours de 10 prochaines années, on prévoit 320 000 nouveaux ménages dans le grand Montréal. Il faut se poser la question en tant que société. On souhaite que ces gens-là habitent où pour que cette croissance soit respectueuse des principes du développement durable? Il faut que ce soit possible que les gens choisissent Montréal, puis qu'ils en aient les moyens. Donc on privilégie de pouvoir avoir un maximum de nouveaux résidents qui puissent s'approprier le site. On croit donc que le PPU doit favoriser une densification intelligente, cohérente avec le PMAD. Je m'arrête là.

2230

LE PRÉSIDENT :

Parce qu'on l'avait déjà lu, votre rapport, mais c'est ça.

2235 **M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

2240 Merci de votre présentation. Évidemment, vous parlez beaucoup du concept de densité intelligente qui est soutenu par, ce que je comprends, une acceptabilité de la densité. Vous parlez également de relever le défi de travailler ensemble avec la communauté pour définir cette densité ou l'acceptabilité de cette densité. À un endroit en particulier, vous parlez même de cocréation pour élaborer ces espaces publics communs. Mais j'aimerais vous demander comment on fait ça, pour vous? Comment on travaille ensemble pour établir cette acceptabilité-là?

2245 **Mme LAURENCE VINCENT :**

2250 Mais je pense que de prime abord, c'est de bien comprendre le quartier, de bien comprendre les enjeux. On est déjà en démarches de *place making* avec différents intervenants du quartier. On travaille en collaboration avec la CDC dans le processus d'élaborer pour mieux échanger avec le milieu. Et on est très à l'aise et très ouvert à communiquer et à recevoir des idées sur la façon dont les gens envisagent leur ville et ce qui est important pour eux. On est très, très présents aux séances d'information, aux ateliers qui ont eu lieu dans les dernières semaines. On suit de près ce qui touche particulièrement les parties prenantes du quartier. Et évidemment, c'est de démontrer que les préoccupations... Puis ce n'est pas un projet immobilier qui va pouvoir répondre à l'ensemble de ces demandes-là, mais avec une certaine densité, on va être capable de répondre à 2255 certaines demandes assurément, puis de pouvoir contribuer aux préoccupations des gens du quartier.

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

2260 Densité nous amène souvent à parler de hauteur, naturellement. Et vous avez mentionné être sensible au fait que beaucoup de personnes s'inquiètent de la vue sur le pont en provenance de l'est, en fait. Est-ce que vous avez... Naturellement, vous n'êtes pas encore à

2265

l'étape des croquis, mais vous vous êtes avancée quand même pas mal sur les entrées des premiers étages. Est-ce que vous avez un petit peu d'idée à nous donner comment vous allez faire ça de préserver les vues en provenance de l'est?

Mme LAURENCE VINCENT :

2270

Mais l'idée, en fait, puis on a parlé avec le principe de perméabilité, mais si on peut arriver vraiment, selon notre vision, c'est d'arriver avec une placette sur la rue Sainte-Catherine pour inciter les gens à rentrer au cœur du projet, puis d'y faire un grand parc au milieu. Donc c'est de préserver cette vue-là qui serait centrale à partir de Sainte-Catherine pour pouvoir encadrer le pont Jacques-Cartier. Évidemment, on ne pourra pas garder la vue telle qu'elle est là aujourd'hui.

2275

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

Quelle hauteur? Est-ce qu'on parle de la vue de la crête du pont ou du tablier?

2280

Mme LAURENCE VINCENT :

L'idée, c'est de dégager. En allant en hauteur, on va pouvoir dégager davantage d'un point de vue horizontal. Donc on va pouvoir cadrer ça. On ne verra peut-être pas l'entièreté du pont mais l'idée, c'est qu'on va s'avancer dans le projet pour pouvoir le voir dans son ensemble. Puis, après ça, la vue reste dégagée parce que c'est René-Lévesque.

2285

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

O.K. Vous avez parlé en même temps de retisser un milieu commercial sur Sainte-Catherine, comme faire un face-à-face avec les commerces qui sont déjà du côté nord, retisser une bande commerciale sur le côté sud et vous voulez aussi, si je vous comprends bien, y aménager une place qui servirait d'entrée pour ce parc qui serait central. Alors, on parle plutôt

2290

d'un développement qui serait comme en *bracket* en fait, comme des...

2295

Mme LAURENCE VINCENT :

Bien, je vous dirais on n'est pas dans la trame spécifique.

2300

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

Oui.

2305

Mme LAURENCE VINCENT :

On est vraiment dans les grands principes. Mais, oui, le but c'est d'amener, c'est de recréer la trame, donc de répondre aux trois étages, dans le fond, qui se trouvent beaucoup sur Sainte-Catherine, puis de même réussir à l'amener peut-être à l'intérieur sur les placettes centrales et de densifier à l'intérieur de ça, d'aller, pour qu'en bout de ligne, quand on est sur le trottoir, c'est les premiers étages, puis qu'on ait l'expérience piétonne qui reste à échelle humaine. Je pense que c'est le plus grand souci qu'on a de jamais se sentir oppressé par les bâtiments. Donc en réussissant à dégager une certaine marge, on y arrive à amener de la hauteur sans nécessairement le sentir de plein front sur la rue..

2310

2315

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

On a vu sur certains croquis de la Ville qu'il y avait comme des voies qui passaient à travers le site d'est-ouest. O.K. Là, vous me parlez d'une entrée par la rue Sainte-Catherine. Est-ce que ça serait la seule entrée à l'intérieur par la rue Sainte-Catherine ou il y aurait aussi...

2320

Mme LAURENCE VINCENT :

Non. Notre ambition, c'est de recréer les trames est-ouest.

2325 **Mme DANIELLE CASARA, commissaire :**

Aussi.

2330 **Mme LAURENCE VINCENT :**

Mais, idéalement, sans voiture.

2335 **Mme DANIELLE CASARA, commissaire :**

Oui.

2340 **Mme LAURENCE VINCENT :**

Parce qu'on pense que c'est plus intéressant de favoriser le transport actif que les voitures sur le site.

2345 **Mme DANIELLE CASARA, commissaire :**

O.K. Merci.

2350

LE PRÉSIDENT :

Moi, j'aurais une question concernant l'îlot central. On a vu dans plusieurs autres projets, c'est-à-dire qu'à partir du moment où les gens s'approprient l'espace, ceux qui vont avoir leur porte d'entrée directement sur ce lieu-là, quels sont les moyens qu'on peut mettre en place pour s'assurer que ce soit aussi un lieu qui puisse être accessible par les gens du quartier, qui n'auront pas le même profil social économique que les clients que vous allez avoir dans votre projet?

Mme LAURENCE VINCENT :

2355

En fait, un parc devient public le jour où il est public pour tous. Je pense que c'est cette mixité-là qui devient très intéressante. Puis, quand on parle de sécurité, bien, plus il y a de gens, plus une ville devient sécuritaire, plus il y a d'yeux qui la regardent, plus on se sent à l'aise de marcher, plus il y a de lumière, plus il y a de... Donc c'est par l'arrivée de beaucoup de nouvelles personnes qu'on va arriver à créer cette mixité-là, puis qu'on va se sentir confortable.

2360

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

Parlant du nombre de personnes, c'est trop tôt naturellement étant donné que le visuel, la planification n'est pas vraiment achevée, mais vous avez en tête la création de combien de logements et de combien de commerces?

2365

Mme LAURENCE VINCENT :

On n'est pas à l'étape parce qu'il y a tellement de dire quel genre de proportion. On veut amener du bureau, donc le bureau, évidemment, prend....

2370

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

Il va y avoir du bureau aussi?

2375

Mme LAURENCE VINCENT :

Oui. On prévoit d'avoir une portion de bureau. Donc portion de bureau, portion de locatif, on veut faire le logement social directement sur site. Donc ça va vraiment être selon la façon dont le projet va évoluer, selon les hauteurs qui vont être possibles, selon la densité qu'on va pouvoir aller chercher, on va s'ajuster en fonction de ce qui est permis.

2380

LE PRÉSIDENT :

2385

J'ai aimé le fait que vous dites... vous êtes aussi le porte-parole de ceux qui viendront. C'est assez intéressant. On essaie de faire la promotion depuis 15 ans, les citoyens réclament ce qu'on appelle un quartier complet. Un quartier complet, vous en avez abordé mais le quartier complet des citoyens est plus large que le vôtre parce qu'il comprend aussi les écoles, il comprend les centres sportifs, récréatifs, communautaires, culturels, les grands espaces publics. Donc vous avez un espace public qui est prévu. Pour un projet comme le vôtre, qu'est-ce que vous allez réclamer à la Ville comme équipement communautaire? Pas nécessairement sur votre terrain, mais pour que vos citoyens, ceux que vous allez amener dans votre projet, puissent aussi être intéressés à vivre dans le quartier de façon définitive?

2390

2395

Mme LAURENCE VINCENT :

Mais je vous dirais on a approché la commission scolaire pour dire est-ce qu'on pourrait planifier une école sur le site? À cette étape-ci, les besoins ne sont pas là. Parce qu'on ne prend pas en considération les nouveaux développements immobiliers et l'immigration. Donc, évidemment, je vais laisser aux soins des gens de la commission scolaire de déterminer les besoins. Pour nous, on aurait cet intérêt-là parce que c'est... Mais, évidemment, un projet immobilier se planifie dans le temps. On ne peut pas arriver à la toute dernière minute pour dire : « Finalement, on prendrait une école parce que les gens sont arrivés. » Donc il faut le savoir, le prévoir en amont.

2400

2405

On a de l'intérêt aussi, on a approché de façon exploratoire à cette étape-ci un YMCA pour dire : « Est-ce qu'on pourrait contribuer à l'avoir sur le site? » Mais de ce qu'on a compris, un YMCA a besoin du partenaire Ville et la Ville n'a pas nécessairement... Donc on est très conscients que dans le futur, puis ça ne sera pas demain, puis ça ne sera pas dans deux ans, mais si on veut s'imaginer garder des Montréalais à terme, ça va prendre davantage de services. L'habitude de notre Ville, il n'y a pas de bonne ou de mauvaise réponse, c'est d'attendre que les

2410

citoyens soient là avant d'amener les services. Donc, à moins de prévoir autrement, on a de l'expérience dans d'autres quartiers que, bon, ça prend du temps mais ça finit par arriver. Donc...

2415

LE PRÉSIDENT :

Mais en réservant des terrains pour ça.

2420

Mme LAURENCE VINCENT :

Ou on les paie plus cher par après.

LE PRÉSIDENT :

2425

Non, mais pourquoi je posais ma question. C'est qu'on a vu – moi, ça fait quand même quelques années que je fais des consultations – puis on a vu dans d'autres quartiers aussi que chaque complexe immobilier ne pouvant pas compter sur les services communautaires, chaque complexe immobilier se dotait de ses propres services, de sorte que les nouvelles populations vivent plus...

2430

Mme LAURENCE VINCENT :

À l'intérieur.

2435

LE PRÉSIDENT :

... que, disons on l'a vu sur la rue Notre-Dame dans le Sud-Ouest où on se dit chaque immeuble, c'est un petit quartier en soi, puis on ne sent pas vraiment que les gens descendent sur la rue, profitent des équipements collectifs et tout. Alors, comment on peut lutter – c'est un peu pour ça que je vous posais la question – c'est que vous-mêmes, quand vous allez construire

2440

2445 votre projet, puis on comprend que votre projet, ce n'est pas de construire ni des écoles, ni des centres sportifs, mais qu'est-ce qu'on peut réclamer à la Ville dans votre quartier? Vous allez en prendre connaissance de ce quartier-là, il y a des éléments positifs mais il y a des éléments aussi à compléter, les gens le réclament beaucoup parce que vous faites partie du milieu de vie existant, les gens font partie, ils nous parlent souvent aussi du secteur à requalifier qui est au sud de René-Lévesque, vous, vous n'êtes pas au sud de René-Lévesque, vous êtes dans le quartier existant, donc en tout cas, on voudrait vous inviter à réfléchir à qu'est-ce que vos citoyens vont avoir besoin?

2450

Mme LAURENCE VINCENT :

2455 Ça, c'est clair. On a l'habitude dans nos projets d'amener des centres sportifs dédiés au projet, que les gens paient à l'intérieur des unités. Dans le fond, c'est une proportion qui est dédiée à ça. Pour ce site-là, on aurait le souhait que le montant qui est normalement dédié à un centre sportif privé soit dédié à, dans le fond, une contribution à construire un YMCA. Mais, de ce qu'on a compris à cette étape-ci, puis on est aux balbutiements de cette réflexion-là, la Ville a de l'ouverture, on discute avec eux. Le YMCA a de l'ouverture, mais ce n'est pas nécessairement chose faite.

2460

Donc il y a vraiment un désir de justement quand on parle de perméabilité du site, de s'ouvrir dans son ensemble, que ce soit par l'entrée des logements, que ce soit par les espaces commerciaux, les espaces communautaires, le collectif, tout ça, donc d'amener des commerces qui vont venir contribuer puis de les amener, qu'ils ne soient pas juste en bordure mais qu'on peut les inciter à rentrer sur le site, c'est vraiment ça l'ambition du projet.

2465

LE PRÉSIDENT :

2470 Il y a un autre élément aussi, vous parlez d'agriculture urbaine. Les citoyens nous ont beaucoup parlé de ça lors de nos ateliers créatifs. Les gens disent est-ce qu'il y aura... Parce que les gens, t'sais, on pense aujourd'hui que les toits doivent être utilisés pour de l'agriculture

urbaine. Alors, ils disent : est-ce qu'on aurait accès à ces toits-là? Est-ce que ça serait possible que les produits qui sont produits sur ces toits-là soient vendus dans un marché public au sol? C'est toute la notion de s'assurer que la population existante du quartier...

2475

Mme LAURENCE VINCENT :

Bénéficie.

2480

LE PRÉSIDENT :

... se retrouve aussi, même si elle n'a pas... Parce que financièrement, ça va être difficile de cette population-là d'acheter les unités d'habitation qui, dans le neuf, sont beaucoup plus dispendieuses.

2485

Mme LAURENCE VINCENT :

On prévoit faire du locatif aussi sur le projet.

2490

LE PRÉSIDENT :

Oui.

2495

Mme LAURENCE VINCENT :

Donc ça peut être une alternative. Pour répondre à votre question au niveau de l'agriculture urbaine, c'est quelque chose qu'on a sur notre radar depuis très longtemps, bien avant la création de ce projet-là en particulier. En 2012, dans le Faubourg des Récollets, on a développé un projet où on a un toit qui est dédié à l'agriculture urbaine, qu'on travaille avec une tierce partie qui est Biotop Canada, qui vient en fait entretenir cette agriculture-là parce que c'est

2500

un peu complexe de l'ouvrir à tous, ça devient le lieu privé de la copropriété, mais on a un contrat avec Biotop Canada qui vient et qui le redistribue en termes de produits locaux bio, etc. Donc, évidemment, c'est quelque chose qui a été très apprécié de notre clientèle et du quartier en général. 2505 Donc c'est quelque chose qu'on veut recréer. On travaille déjà avec certains organismes du quartier pour essayer de voir comment on pourrait travailler quelque chose à ce niveau-là.

LE PRÉSIDENT :

2510 Parce que les citoyens nous parlent d'un désert alimentaire dans cette portion-là du quartier. Je pense vous avez bien répondu. La dernière question, c'est qu'on parle du transport actif, c'est sûr qu'il y a le stationnement. À partir du moment où on a des rues, c'est-à-dire, qu'on ne veut pas se ramasser avec du stationnement sur rue. Alors, c'est quoi un peu la vision? C'est vrai que vous avez le transport en commun en particulier. Est-ce que, par exemple, tout le sous-sol va être un immense 2515 stationnement? Est-ce que la question de l'automobile est au centre ou si plutôt vous allez privilégier d'autres types, par exemple, comme l'autopartage, ces éléments-là dans la vente d'unités?

Mme LAURENCE VINCENT :

2520 Malgré le fait qu'on n'a plus l'obligation de faire du stationnement, je pense que ça serait se mettre la tête dans le sable de s'imaginer que les gens n'ont plus de voiture demain matin. On voit quand même sur la plupart de nos projets, une tendance à la baisse, principalement chez les milléniaux. Quand on regarde les baby boomers, on est plus à du 1 pour 1 alors que les milléniaux, on touche à du .4 de plus en plus.

2525 Donc on se dit qu'à travers le temps, puis particulièrement sur un site comme celui-là où on est collé sur un métro, collé sur une piste cyclable, on est à proximité, t'sais, pas besoin d'être si téméraire que ça pour pouvoir marcher au centre-ville. Donc on pense qu'il va y avoir de moins en moins d'attrait pour la voiture mais que les gens vont vouloir utiliser la voiture pour sortir de la ville.

2530 Donc sur l'ensemble de nos projets, depuis des années, on a des places réservées à l'autopartage. Puis, évidemment, on est à réfléchir à une stratégie pour que l'aspect vélo – puis on

2535 tombe beaucoup dans le détail quand on réfléchit à ce genre de chose-là, mais c'est souvent dans le détail qu'on encourage ou qu'on décourage les gens à utiliser le transport actif, donc juste le fait de peut-être créer des salles à vélo qui soient au rez-de-chaussée plutôt que d'avoir besoin de descendre dans le sous-sol, puis d'être pris avec la porte de garage, donc c'est dans des détails comme ça qu'on essaie de favoriser le transport actif, puis le choix de société qui soit plus sain que la voiture.

2540 **LE PRÉSIDENT :**

J'ai une petite dernière question. C'est un quartier qui a une histoire, qui a un patrimoine immatériel important. C'est les anciens faubourgs, les gens ont été beaucoup déplacés et tout. Puis les gens souhaitent être en mesure de continuer à se reconnaître dans le quartier. Quand on élabore un projet architectural d'aussi grande envergure, comment on peut penser à être capable de reconnaître certains attributs du quartier dans un projet comme celui-là?

2545 **Mme LAURENCE VINCENT :**

2550 Je pense qu'il faut s'inspirer de la trame urbaine existante, donc justement, puis c'est celle qu'on va côtoyer le plus. Quand on regarde les trois étages, quand on va marcher sur Sainte-Catherine, quand on va marcher sur Parthenais ou sur le square public, c'est de recréer sans... Il faut faire attention de ne pas faire du mimétisme parce qu'on évolue, il faut que ça soit un projet de notre époque, mais d'aller s'inspirer de critères qui sont déjà existants dans le quartier.

2555

Quand on arrive sur de la plus grande hauteur ou davantage de densité qui n'est pas nécessairement existante dans le quartier aujourd'hui, c'est d'y aller avec beaucoup de sobriété. Donc de ne pas arriver avec un grand, je ne sais pas, une grande tour phare qui va venir accrocher l'œil de façon très, très intense, d'y aller avec beaucoup d'élégance, puis de sobriété dans les bâtiments qui viendront peut-être être dans une volumétrie un peu différente du quartier existant..

2560

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

C'est qu'est-ce que vous appelez – j'ai noté le terme – architecture pragmatique?

2565

Mme LAURENCE VINCENT :

Bien, il y a différentes façons. Mais dans le pragmatisme, c'est l'utilisation aussi, ce n'est pas seulement l'œil, c'est de dire on est capable de rentrer... On est tous attachés aux triplex montréalais, puis je pense qu'il y a assez, en général, une grande ferveur de dire on devrait construire des triplex à la grandeur de notre ville. C'est quand même assez dommage si on a cette optique-là du manque d'opportunité qu'on a en termes de vision de la ville qu'on veut créer pour demain. Mais peut-être qu'on peut choisir de garder certains attributs de ces triplex-là qu'on aime tant, par exemple, les escaliers montréalais ou certaines... On aime beaucoup les ruelles des triplex, donc est-ce qu'on peut recréer par des coursives ou par des espaces au sol qu'il n'y aurait pas de voiture ou très peu de voitures, recréer ce sentiment-là de ruelle?

2570

2575

Donc c'est plus de le réfléchir en disant qu'est-ce qu'on aime tant de ces triplex-là, puis qu'est-ce qu'on peut intégrer dans un projet d'ensemble, dans un projet qui va refléter la ville de demain. Puis, je l'ai beaucoup mentionné de dire l'importance de la densité, mais il ne faut pas réfléchir la ville seulement en fonction d'aujourd'hui et demain, la semaine prochaine. C'est vraiment de dire quand on construit, on construit pour 50, 100, 150 ans. Donc les décisions qu'on prend aujourd'hui vont avoir un impact pendant de nombreuses années. Il faut avoir le courage de peut-être changer des choses avec intelligence, avec sensibilité pour pouvoir répondre aux besoins de notre ville de demain.

2580

2585

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous avez actuellement une résistance à ça auprès de la municipalité?

2590

Mme LAURENCE VINCENT :

C'est pas tant... en fait, n'importe qui en général n'est pas... Puis, on ne peut pas blâmer les gens le lendemain qu'ils se font proposer d'avoir une nouvelle tour dans leur cour. C'est du changement. On n'est pas favorable en général au changement. On aime ce qu'on connaît, mais c'est d'avoir cette ouverture-là, puis de s'imaginer que peut-être en tant que ville, de prendre les bonnes décisions, plutôt que de regarder l'impact immédiat sur un endroit.

2595

LE PRÉSIDENT :

Merci infiniment.

2600

Mme LAURENCE VINCENT :

Merci.

2605

LE PRÉSIDENT :

Alors, il y a l'organisme Concertation Montréal qui vous invite à répondre à un petit questionnaire, Madame, si vous avez deux minutes, en vous adressant à l'accueil à l'arrière. Il y a un petit questionnaire qui les aide à mieux comprendre les outils de la participation citoyenne.

2610

Alors, la commission recevrait madame Marica Vazquez Tagliero de l'entreprise Les Valoristes, coopérative de solidarité.

2615