

**M. MARC-ANTOINE VALLÉE**  
**Développement Atelier AP inc.**

830

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, j'appelle maintenant Marc-Antoine Vallée. Donc, je vous rappelle les règles, dix minutes pour vous, dix minutes pour nous. Avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe lorsqu'il vous reste deux minutes ou une minute ?

835

**M. MARC-ANTOINE VALLÉE :**

Oui, ce serait apprécié.

840

**LA PRÉSIDENTE :**

Je le ferai avec mes doigts.

845

**M. MARC-ANTOINE VALLÉE :**

Merci, Madame la présidente. Merci, Madame la commissaire, Monsieur le commissaire. Je me présente, Marc-Antoine Vallée, urbaniste-conseil associé au Groupe BC2 qui représente le propriétaire développeur Développement Atelier AP inc., qui est propriétaire, en fait, des terrains situés à l'endroit sud-ouest du PPU de Lachine-Est, qu'on surnomme le seuil sud-ouest.

850

Donc, on a fait ça différemment, on ne s'est pas adressés en général, on s'est concentrés à ce secteur-là du PPU puis qu'est-ce qu'on a fait, c'est on a un peu confronté les objectifs, les balises d'aménagement qui sont identifiées dans ce PPU-là pour voir qu'est-ce qui fonctionne, qu'est-ce qui pourrait être amélioré puis des éléments qu'on souhaiterait modifier et adapter.

855

860 Mais de façon générale, on souhaite vous mentionner, là, qu'il y a un excellent travail, un bon travail qui s'est fait avec les parties prenantes, avec les équipes de l'arrondissement puis la ville-centre. Donc, il y a un bon travail, mais on croit qu'il y a encore les ajustements à faire et j'aimerais prendre le temps de vous les présenter.

865 Donc, nous c'est un terrain ici, donc qui a des particularités assez triangulaires. Donc, c'est un site compliqué à construire à cause de la configuration des lots qui sont situés à la jonction de la 6<sup>e</sup> avenue, Saint-Joseph, chemin du Musée, puis il y a un terrain aussi un peu plus au nord, là, sur la 6<sup>e</sup> avenue.

870 On a identifié, dans le PPU, ce secteur-là comme étant une porte d'entrée. Donc, une porte d'entrée du secteur, c'est à cet endroit-là qu'on entre en contact avec le secteur Lachine-Est à partir du canal Lachine puis du boulevard Saint-Joseph.

875 Donc, c'est un secteur hyper stratégique qui doit être traité de façon méthodique, puis il faut lui donner une signature particulière à ce site-là avec des conditions de terrain qui sont difficiles, avec des terrains triangulaires.

Il y a trois objectifs particuliers qu'on a identifié qui sont en lien avec nos terrains. Donc, d'assurer la signature architecturale digne d'une porte d'entrée de quartier, respecter le caractère villageois de proximité puis d'assurer l'interface publique le long du canal Lachine.

880 Puis une série de balises qui sont associées à ces objectifs-là qu'on a utilisés pour peaufiner notre planification du site. Donc, on travaille depuis plusieurs années à l'aménagement et le développement de ce terrain-là.

885 On est retournés à la table de travail, arrimer le plus possible les balises avec notre planification du site puis on a identifié, à ce moment-là, des ajustements qui seraient souhaités. Ça c'est la version écrite, donc je vais passer aux pages les plus importantes, là.

On a, bon, on va aller ici à la page 30. Donc, premièrement, il y a un site qu'on a identifié qui est un site sur la 6<sup>e</sup> avenue qui parfois est identifié dans le PPU. Il y a des constructions projetées sur ce terrain-là.

890

Parfois, il n'est même pas inclus dans le périmètre du PPU, ce site-là hyper stratégique pour le projet, on a un partenariat avec Bâtir son quartier pour construire, à court terme, des logements sociaux sur ce terrain-là.

895

Donc, il faut s'assurer qu'on puisse intégrer. C'est aussi un terrain vacant et en interface directe avec Lachine-Est. Donc, pour nous, il serait important de l'intégrer dans toute la vision puis toute la concordance règlementaire nécessaire pour la mise en œuvre du PPU.

900

Et pour qu'on puisse réaliser un projet social, il faut s'assurer que le terrain puisse accueillir minimalement un développement de 4 500 mètres carrés, structures en béton, conditions minimums pour réaliser un projet social adéquat et selon les critères des parties prenantes dans ce dossier-là.

905

Deuxième élément important c'est les hauteurs. En fait, quand on a analysé un peu, on a arrimé un peu, on voit l'extrait à gauche, l'extrait du concept proposé du PPU, puis notre exercice de planification en date d'aujourd'hui, on voit qu'il y a une certaine interface de hauteurs assez agressives.

910

C'est sûr qu'on est satisfaits du fait qu'il y ait un 15 étages pour signaler la porte d'entrée sur du Musée. On est toutefois inquiet de voir à même l'îlot qu'on voit ici à l'écran où est-ce qu'on a une combinaison d'unité contiguë rattachée à un multi logement à un autre étage avec un 15 étages, puis les distances sont d'à peu près 10 mètres entre les constructions.

915

Donc, c'est vraiment pas pour la dimension du terrain puis la configuration du terrain, des conditions pour réaliser un projet qui respectent aussi les balises d'aménagement du PPU.

Donc, on vient plutôt, nous, proposer une structure de 15 étages, mais un multi logement qui vient compléter là l'optimisation du terrain puis encadrer clairement le chemin du musée, puis avec des modulations de hauteurs, orientations sur le canal.

920

Et donc on vient vraiment, là, créer un projet plus concret qui nous permet d'accueillir suffisamment de pieds carrés pour réaliser aussi des espaces commerciaux au rez-de-chaussée qui pourront animer cette place publique là qui est souhaitée au coin et dont on est favorable puis qu'on souhaiterait qu'elle soit gagnante et dynamique.

925

Donc, il faut se donner les conditions pour avoir une signature architecturale puis des espaces commerciaux au rez-de-chaussée.

Ensuite, il y a le volet au nord de Saint-Joseph, qui c'est là où est-ce qu'il y a un déséquilibre complet, où est-ce qu'on propose plutôt des hauteurs de 6 étages. Donc ça, ça fait en sorte que du boulevard Saint-Joseph ou de la place publique, on va avoir littéralement, visuellement l'interface face à, par la place publique, va être un immeuble de 15 étages avec un 6 étages qui est vraiment une dégradation agressive.

930

Ça fait qu'il y a comme un équilibre à atteindre. Qu'est-ce que nous on propose, c'est plutôt pour la partie nord de Saint-Joseph que l'immeuble situé, là, adossé à la place publique, là, vraiment à l'angle de 6<sup>e</sup> et Saint-Joseph, un immeuble permettant d'accueillir un 12 étages.

935

Un zonage, donc on propose de revoir un peu le découpage de la zone pour inclure des plus fortes hauteurs à cette intersection-là précisément. Puis ensuite, de travailler toute la modulation d'hauteurs à partir de ces deux immeubles-là significatifs puis d'abaisser après à 8 étages puis plus qu'on se ramène au quartier existant, on va travailler des étages, là, de 4 étages, par exemple.

940

945 Un autre élément qu'on voit ici c'est, chiffre 4, là, qu'on voit un espace vert qui est en cours arrière, totalement enclavé qui n'est aucunement sécuritaire si on veut en faire un espace public. Qui est raccordé, oui, par des sentiers, mais qui n'est pas ouvert.

950 Donc, c'est un lieu qui, on se questionne sur la pertinence de cet espace-là aucunement utilisé et qui sera aucunement utilisé au futur.

Ça fait que nous on vient plutôt anguler les bâtiments pour exploiter cet espace-là puis travailler sur la perméabilité. Donc, c'est revenu beaucoup, créer un projet à l'échelle humaine. Il faut traiter tous les liens actifs à travers les îlots.

955 Donc, on voit autant au niveau du point 7, on voit que dans le PPU, il y a, sur les terrains voisins, il y a un lien pointillé où est-ce qu'on souhaite rendre plus perméables les îlots, mais on ne l'a pas prolongé dans le site, là, on le voit moins à l'écran. Mais, cette allée-là, on la prolonge dans le site.

960 Par exemple, ici. On voudrait comme vraiment utiliser les liens actifs – oui, une minute. Bon écoutez, qu'est-ce qu'on souhaite, c'est vraiment deux éléments importants. Donc, ajuster les hauteurs au niveau du terrain au nord de Saint-Joseph pour nous permettre d'avoir une place publique avec un fond bâti bien travaillé et une densité intelligente par la suite. Donc, modifier les hauteurs dans cette zone-là.

965 Assurément inclure le terrain sur la 6<sup>e</sup> avenue pour faire un projet de logement social en partenariat avec Bâtir son quartier. Une série d'ajustement qui, dans le mémoire qu'on vous a déposé, au niveau du concept.

970 Puis aussi, comme ça a été mentionné tantôt, on parle 15 étages, mais à la page 106 du PPU, on fait référence à ce que le contexte règlementaire pourrait autoriser moins que 15 étages. Donc, si vous proposez 15 étages, il faut s'assurer que la proposition se traduise jusqu'à quand on va mettre en œuvre nos projets.

975                   Donc, c'est les éléments que je voulais partager.

**LA PRÉSIDENTE :**

980                   Vous êtes un champion, ça a vraiment marché vos dix minutes. Parfait, merci beaucoup pour cette présentation. Donc, je comprends que vous appuyez le projet de PPU pour l'écoquartier Lachine-Est, avec quelques ajustements ?

**M. MARC-ANTOINE VALLÉE :**

985                   On appuie le PPU, on appuie les balises et les orientations qui ont été mises de l'avant. Elles sont très mal traduites dans le concept proposé pour surtout notre secteur.

990                   Il faut absolument revoir les illustrations, parce que ça reste que oui, ce n'est pas un concept définitif, mais ça reste un concept de référence. Il faut que le concept de référence puisse être logique pour ce terrain-là.

                      Donc, oui il y a une adaptation à faire.

**LA PRÉSIDENTE :**

995                   Alors, une rapide question sur le site à intégrer au PPU, donc qui est à l'extérieur et de l'autre côté de la 6<sup>e</sup> avenue, en fait. S'il n'est pas intégré, qu'est-ce qui arrive, quels sont les impacts ?

1000                  **M. MARC-ANTOINE VALLÉE :**

                      Bien au départ, on pensait que c'était une erreur, parce que dans la moitié du document de PPU il est inclus, d'autres, il y a des problématiques au niveau de la délimitation du PPU. S'il

1005 n'est pas inclus, nous, ça ne nous permet pas de faire un projet social assez rapidement qui peut donner le ton.

1010 Qui nous permettrait aussi de lever d'autres phases, les premières phases du PPU. Donc, c'est sûr que les conditions de zonage actuel ne permettent pas d'accueillir un projet social pour respecter les critères minimaux qu'on nous donne avec les parties prenantes, à ce sujet.

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc, tous les logements sociaux seraient condensés, concentrés dans ce secteur ?

1015 **M. MARC-ANTOINE VALLÉE :**

Pour notre proposition, oui, effectivement.

**LA PRÉSIDENTE :**

1020 Pour votre proposition ?

**M. MARC-ANTOINE VALLÉE :**

1025 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1030 Donc, s'il n'y avait, si le secteur n'était pas intégré, ne pourriez-vous pas intégrer des logements sociaux dans les autres édifices ?

**M. MARC-ANTOINE VALLÉE :**

1035

Mais pour l'instant, comme je vous dis, le terrain est tellement compliqué au niveau de sa forme, de juste de faire un projet traditionnel résidentiel c'est compliqué. Là, il va falloir faire une gymnastique au niveau des espaces.

1040

Il va falloir aussi donner un coup important au niveau de la signature architecturale, sur la mise à l'échelle des rez-de-chaussée, beaucoup d'investissement.

1045

Donc, pour l'instant, c'est plus simple pour nous de se concentrer sur la qualité de la porte d'entrée, garantir la continuité avec le reste du PPU, puis ça nous permet en même temps de travailler avec les parties prenantes le terrain qui est vraiment rectangulaire, conditions idéales pour construire un projet social avec les séries de critères qu'ils nous demandent.

**LA PRÉSIDENTE :**

1050

Mais ultimement, ça pourrait, des logements sociaux pourraient être intégrés dans les constructions que vous proposez ?

**M. MARC-ANTOINE VALLÉE :**

1055

Je ne sais pas, on n'a pas encore étudié la question.

**LA PRÉSIDENTE :**

1060

Très bien, merci. Luba ?

**LA COMMISSAIRE :**

1065

Vous parlez beaucoup de la porte d'entrée et peut-être vous pourriez parler de l'importance de cette porte d'entrée et la question de l'intégration au quartier existant juste à côté, comment les deux fonctionnent ? Alors, d'un côté c'est très, pour vous, ce que je comprends, c'est important d'avoir une porte d'entrée, mais en même temps, on a un quartier existant juste à côté.

1070

**M. MARC-ANTOINE VALLÉE :**

1075

Bien, l'importance pour nous c'est de signaler la porte d'entrée qui est immédiatement annexée à la place publique. Pour nous, c'est un signal fort. Après ça, c'est toute la question d'une modulation douce, plus on se rapproche du quartier existant. Donc, on baisse de quelques étages à la fois et non drastiquement de 15 à 2 étages.

1080

Et donc, cette modulation-là, graduelle, vers le quartier existant, qui pour nous, les constructions sont désuètes, sont très endommagées. Il y a possiblement des propriétés qui vont devoir être (inaudible) pour être redéveloppées. Il va y avoir des opportunités de reconstruction de ces noyaux-là.

1085

On se posait même la question sur le 4 étages qui est proposé dans le noyau villageois au nord de notre secteur, quand qu'il y a un noyau villageois, un peu à l'est du Dominion Bridge, qui est à 6 étages. Donc, on se disait « clairement, il y a un 6 étages possible sur ce noyau villageois là », puis que ça viendrait rejoindre plus facilement cette modulation d'hauteurs là avec la porte d'entrée plus en hauteur.

**LA COMMISSAIRE :**

1090

Merci.

**LE COMMISSAIRE :**

1095

Ça a été répondu en grande partie, ça portait là-dessus, parce que j'avais un peu de difficulté à voir comment arrimer le volume construit en plus grandes hauteurs pour respecter le caractère villageois. Donc, vous mentionnez la proximité. Mais là, vous venez de l'expliquer en bonne partie, alors je... c'était un peu là-dessus.

1100

Je voyais que c'était pas évident de, en doublant les hauteurs, comment est-ce qu'on allait respecter ce caractère villageois qui est à proximité. Je ne sais pas si vous avez quelque chose à ajouter là-dessus ou si vous l'avez bien expliqué ?

1105

**M. MARC-ANTOINE VALLÉE :**

Bien, on l'a dit un peu tantôt, l'arrimage ne serait pas juste par le bâti, mais aussi comment on planifie les lots puis comment, les liens où est-ce que les gens circulent, sont traités. C'est pour ça que nous on voit plus une mixité de toutes ces interventions-là pour rendre tout le site à l'échelle humaine.

1110

Donc, autant au niveau du traitement des rez-de-chaussée, de l'investissement qu'on fait au niveau des promenades piétonnes qui vont traverser le site, qui va amener les gens des autres quartiers à traverser le terrain, c'est une série de combinaisons qui fait en sorte que les hauteurs sont acceptables.

1115

C'est sûr que si on veut donner le signal avec une porte d'entrée avec des commerces et services au rez-de-chaussée qui va animer cette place-là, il faut que ça soit un projet suffisamment porteur, donc avec une certaine cohérence au niveau des standards de l'industrie puis de pieds carrés pour nous permettre d'investir puis d'ancrer une signature architecturale.

1120

**LA PRÉSIDENTE :**

1125

Une dernière question rapide. Qu'est-ce que ça change ou qu'est-ce que ça modifie ou – peut-être rien du tout – le fait qu'il s'agisse d'un écoquartier ? Dans votre planification, dans ce que vous prévoyez, dans ce que vous, dans ce dont vous rêvez, en fait ?

1130

**M. MARC-ANTOINE VALLÉE :**

1135

Bien nous, on rêve de créer l'écoquartier puis l'écoquartier, on l'a dit tantôt, monsieur Arbour l'a dit, c'est tout un équilibre entre l'échelle humaine, les pratiques durables qu'on va intégrer, la mobilité. Autant au niveau d'un équipement de transport structurant que la mobilité active.

1140

Donc, la proposition, le concept qu'on amène sur la table, c'est de vraiment mettre en valeur ces éléments-là pour avoir une réussite au niveau de l'écoquartier puis d'avoir une mixité sociale qui ne sont pas juste dans leurs bâtiments, mais qui empruntent le site puis qui traversent puis que le site favorise la piétonisation aussi, là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1145

Peut-être que j'avais mal formulé ma question. Est-ce qu'on s'y prend différemment lorsqu'il s'agit d'un écoquartier ?

**M. MARC-ANTOINE VALLÉE :**

1150

On s'y prend possiblement différemment. Il faut investir au niveau des infrastructures vertes, il faut mettre les efforts sur l'échelle humaine. Donc, il y a de l'investissement plus important au niveau de la qualité humaine au sol. Puis pour arriver à ces investissements-là puis à garantir cette vision-là, il faut une densification nécessairement, là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1155

Merci beaucoup.

**M. MARC-ANTOINE VALLÉE :**

1160

Merci.

---

**M. BRIAN FAHEY**  
**Éco Lachine inc.**

1165

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Fahey. J'ai peut-être mal prononcé votre nom.

1170

**M. BRIAN FAHEY :**

C'est parfait.

**LA PRÉSIDENTE :**

1175

Merci, vous êtes bien bon pour moi.

**M. BRIAN FAHEY :**

1180

Les Irlandais sont toujours là.