

475 Je veux dire, pour nous – et on avait adhéré à ça. On a eu des séances de travail pour  
ajuster le plan, pour arriver à cette version qui faisait l'affaire de tout le monde en février 21.

**M. MAURIZIO FAVRETTO :**

480 Ce n'était pas la première version en février 21, c'était la version du consensus qui était,  
tout le monde était à peu près contents.

**LA PRÉSIDENTE :**

485 Merci beaucoup, Messieurs.

---

**M. DANIEL ARBOUR ET M. SIMON GAUTHIER**  
**Groupe MACH**

490 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Arbour. Alors, monsieur Arbour n'est pas seul, vous pourrez donner votre nom  
et l'occupation, le rôle que vous jouez, s'il vous plaît. Et je vous rappelle les règles, vous avez dix  
minutes, période après laquelle nous aurons dix minutes, les commissaires auront dix minutes.  
495 Avez-vous besoin que je vous informe lorsqu'il vous reste deux minutes ?

**M. DANIEL ARBOUR :**

500 Bon, Madame la présidente, on vous remercie de nous recevoir. Mesdames, Monsieur,  
membres de la commission. Ecoutez, je représente le Groupe Mach, je suis vice-président grands  
projets au Groupe Mach. Je suis urbaniste, j'ai travaillé partout dans le monde.

505 Et j'apporte une vision au développement qui est acquis par Mach. Le projet de Mach a été écrit au printemps 2021. On n'a donc pas participé, dans le fond, à toutes les consultations qu'il y a eu et on s'en excuse et on aurait bien aimé faire partie de ça, mais en bout de ligne, on demeure propriétaire avec 1.7 million de pieds carrés.

On est les principaux propriétaires de la partie résidentielle du projet.

510 Mes propos vont être concis. J'ai dix minutes. Je voudrais toucher cinq points qui selon moi sont des points importants dans le projet et qui doivent être considérés.

515 Le premier point, c'est les conditions du site. C'est un site qui présente des conditions très particulières. C'est un site contaminé, c'est pas une nouvelle pour personne, très contaminé.

C'est un site qui a le roc très près de la surface et ça, je vais expliquer tantôt pourquoi c'est une contrainte importante. C'est un site qui a des bâtiments patrimoniaux, c'est un site, par contre, qui a une localisation exceptionnelle et qui a un immense potentiel.

520 Et d'ailleurs, le PPU dans son ensemble, reflète très bien, je pense, le potentiel qui est peut-être présenté et j'ai des félicitations à faire aux gens qui l'ont préparé parce qu'à quelques exceptions près ou à quelques ajustements près, je pense que c'est un bon document. C'est un bon document de planification.

525 Le site présente des conditions difficiles. On est en position où on doit faire, on doit développer un projet, conserver les eaux de ruissellement sur place parce que c'est un écoquartier et on veut conserver une qualité environnementale importante.

530 On doit planter des arbres, on doit garantir une canopée importante, on doit assurer dans les premières phases du projet du stationnement parce que le transport en commun va s'avérer inadéquat.

535 Un moment donné, on espère qu'il y aura un transport structurant qui sera amené sur le site et on pourra réduire les exigences de stationnement, mais tout ça se fait dans une nappe qui est très, très peu épaisse. C'est-à-dire plus ou moins trois mètres entre la surface du sol et le sous-sol, le roc.

540 Donc, c'est un site qui présente des contraintes importantes au niveau du site et on doit le considérer et ça va résulter en des coûts de mise en valeur qui vont être beaucoup plus élevés qu'un site normal. C'est le point que j'aimerais faire à ce niveau-là.

Donc, c'est un site qui a besoin de flexibilité et qui a besoin de densité.

545 Le deuxième point de ma réflexion concerne la dimension des îlots. Pour répondre aux conditions de planification d'un site, il y a des contraintes environnementales et de site, importantes, il faut que la planification se fasse sur une grande échelle.

550 Comme le propose d'ailleurs le PPU, et on a une illustration qui est montrée ici, on parle de planification sur des îlots qui peuvent varier de, selon moi, de 70 à 100 000 pieds carrés. C'est l'échelle de planification qu'on souhaiterait pour permettre de faire le drainage sur place, de faire le stationnement sur place, de faire les plantations sur place.

555 De faire une mixité sociale sur un même site, de jouer avec les hauteurs pour créer des conditions environnementales de qualité.

Et lorsqu'on regarde la fin du document, on parle de PPCMOI qui examine des projets à l'échelle d'une construction. Je pense que c'est une erreur fondamentale de penser comme ça. Il faut vraiment penser à une planification d'ensemble des îlots.

560 De définir d'une façon très précise comment chacun des îlots se comporte et d'en arriver ensuite à un examen des permis de construction sur des éléments de matérialité de ce genre-là, mais pas sur des conditions qui reviennent, qu'on retrouve normalement dans les PPCMOI.

Ça fait que sur ce niveau-là, je rejoins parfaitement ce qui a été dit précédemment.

565 Aussi, le site est un grand terrain. C'est un terrain qui va nécessiter 15 ou 20 ans de développement et on ne peut pas créer des milieux dans ce site-là qui vont une construction à droite, une construction à gauche puis entre les deux, un grand champ de, un champ de guerre.

570 Il faut créer des entités urbaines et c'est pour c'est ça que l'îlot urbain, la planification d'îlots urbains est très importante.

575 Lorsque j'ai fait Bois-Franc il y a plusieurs années à Ville Saint-Laurent, on a créé des îlots qui avaient plus ou moins 2 à 300 logements par îlot et lorsqu'un îlot se complétait, on avait un milieu de vie complet et on avait des gens qui habitaient là, n'habitaient pas sur un chantier, habitaient dans un milieu qui était fini, qui était complété et y vivaient d'une façon à peu près normale.

580 Ici, on a plus ou moins, sur la propriété de Mach, 15 îlots de taille de plus ou moins 4 à 500 unités de logements potentiels. Et il est très important que la planification se fasse au niveau de ces îlots-là.

585 Le troisième élément dans ma démarche est la question du tracé de rue. Le tracé de rue dicte la dimension des îlots et ce qui est présenté ici, on se ramasse avec – si on regarde l'image du haut – on voit que les îlots sont partagés en grands îlots qui peut-être sont un peu trop grands et en très petits îlots le long du canal.

590 Les petits îlots le long du canal vont résulter en, ce n'est pas possible de planifier un ensemble. On va planifier des édifices, donc on va se ramasser avec une série de bâtiments qui vont créer nécessairement une barrière le long du canal.

On va créer, dans un certain sens, ce qu'on reproche à Griffintown, et par la définition même de la partition des îlots qui est faite. Et des îlots sont partitionnés principalement par la localisation du canal des Sulpiciens.

595 On ne remet pas en question l'importance historique du canal, l'effet patrimonial, la nécessité de le rappeler, de rappeler l'historique, mais le canal, il y a d'autres façons de se rappeler de l'histoire.

600 On a juste à penser, dans le Vieux-Montréal, on a représenté la position des fortifications par des éléments architecturaux dans le Vieux-Montréal. On peut penser ici qu'à certains endroits, on peut remémorer le canal, mais le canal ne devrait pas être une façon de repartitionner les îlots.

605 Et ce qu'on voit par la ligne bleue qui est montrée sur les dessins ici, c'est que le canal définit des îlots urbains qui sont beaucoup trop petits, qui ont des formes non-orthogonales et c'est toujours difficile de développer des bâtiments dans des terrains qui ne sont pas orthogonaux et qui, en plus, présentent des pointes.

610 Des pointes, c'est magnifique quand on a une ville historique qui a évolué avec le temps, mais de construire des bâtiments en pointe présente des défis majeurs, représente des coûts majeurs et nécessairement, crée des milieux qui ne sont pas des milieux d'accessibilité sociale large.

615 Mon dernier point, je vais parler de la place des Antennes. La place des Antennes, brièvement, on ne la remet pas en question, on pense par contre qu'elle est trop grande. On l'a examinée, elle n'est pas climatiquement adaptée, elle est exposée au vent, elle est trop grande pour être animée et on suggère de la garder, mais de la réduire pour permettre un milieu puis une échelle urbaine plus intéressante.

620 Dernier point, la question des hauteurs. La question des hauteurs, dans le PPU, on a des zones qui sont d'hauteurs un peu plus faibles. On pense que si on fait une analyse par îlot, par îlot

urbain, on peut très bien jouer avec les hauteurs et même améliorer l'ensemble des conditions à chacun des îlots.

625 Ça fait que les hauteurs ne sont pas pour nous des éléments qui sont contraignants, on ne devrait pas imposer des hauteurs si on fait une planification par îlot.

630 Comme l'illustration que je montre ici, on voit, par rapport au PPU, qu'on a des hauteurs à certains endroits plus élevées que le PPU. Par contre, on a des ouvertures sur le canal, on a des ouvertures pour tous les résidents de l'ensemble des îlots, et non pas seulement pour ceux qui vont vivre en bordure du canal.

635 En résumé, c'est un peu mes commentaires. C'est un bon PPU qui a juste besoin d'être adapté et surtout, dans son application, de ne pas être une application de PPCMOI, mais une planification par îlot.

**LA PRÉSIDENTE :**

640 Merci pour cette présentation. Donc, vous l'avez précisé, c'est un bon PPU. C'est un PPU pour un projet d'écoquartier. En quoi l'idée qu'il s'agisse d'un écoquartier vous convient ?

**M. DANIEL ARBOUR :**

645 Bien l'écoquartier, vous savez, c'est... un écoquartier, c'est essentiellement de créer un milieu qui est de bonne qualité, qui est axé sur des éléments durables de mobilité, d'environnement durable et qui est conçu pour une diversité de population. C'est-à-dire qu'il permet une mixité dans un même lieu de diverses couches socioéconomiques.

650 Et on pense que si on procède par une planification par îlot, on peut garantir que dans chacun des îlots, on pourrait avoir une diversité socioéconomique, une diversité environnementale, une durabilité et un bon milieu de vie.

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc, parmi l'ensemble des ajustements que vous avez soulignés tout à l'heure, c'est toute la question de l'îlot, si je comprends bien, qui est le plus important ?

655

**M. DANIEL ARBOUR :**

... c'est l'îlot, le positionnement du canal des Sulpiciens qui devrait être réadapté pour permettre de créer des îlots plus larges, plus grands en bordure du canal pour pas qu'on se ramasse avec un mur.

660

Et d'avoir un réseau de mobilité qui est plus, qui est mieux adapté parce que je n'ai pas abordé cette question-là, mais il y a des îlots qui ne sont pas desservis et je pense que c'est important que l'accessibilité en toute saison soit garantie à chacun des îlots.

665

La question de la Place qui est un peu trop grande, qui devrait être plus adaptée et rendre plus facilement animable et protégée au niveau climatique. Et les questions des hauteurs qui devraient être traitées au niveau de l'îlot.

670

**LA PRÉSIDENTE :**

Très bien. Donc, la question de l'îlot est centrale en ce qui a trait aux ajustements ?

**M. DANIEL ARBOUR :**

675

Oui. Exactement.

**LA PRÉSIDENTE :**

680

Merci. Arlindo, je crois que tu as une question ou deux ?

**LE COMMISSAIRE :**

685 Une question peut-être d'ordre général. Je sais que votre groupe a beaucoup d'expérience de construction dans toutes sortes de milieux. J'aimerais savoir en quoi construire dans un écoquartier est différent de construire ailleurs, c'est quoi les défis particuliers d'une construction dans un écoquartier ?

**M. DANIEL ARBOUR :**

690 Bien, je pense qu'un des premiers éléments, c'est toujours l'échelle. Il faut toujours garder à l'esprit l'échelle humaine. C'est-à-dire que si vous avez un milieu qui n'est pas un milieu où on se sent bien, il y a comme un problème. Il faut qu'il y ait un équilibre avec toutes les conditions de verdure, climatiques. Il faut créer des microclimats.

695 La partie environnementale, milieu durable est excessivement importante dans un écoquartier. Ce n'est pas tellement l'architecture. L'architecture, il faut qu'elle soit de bonne qualité, mais c'est plus les conditions de tous les espaces publics, les espaces semi-publics, les espaces privés qu'on doit privilégier.

700 Et ça, souvent on ne réussit pas à le créer. Aujourd'hui, je visitais Angus, le projet d'Angus. Et il y a un magnifique parc qui a été fait par la Ville de Montréal, sauf que l'échelle qui est autour d'Angus n'est pas une bonne échelle, on n'a pas tiré partie du milieu, on n'a pas réussi à créer un milieu.

705 C'est sûr qu'en fin de semaine quand il y a beaucoup de gens, c'est animé. Le reste du temps, ça ne l'est pas. Et c'est très important de créer des milieux durables et confortables. Et ici, on est sur le bord du lac Saint-Louis, on peut facilement avoir des conditions environnementales qui sont difficiles.

710 On a développé dans le projet qu'on a présenté, on utilise des critères qui sont utilisés dans les pays scandinaves, en ce qui concerne la lumière. La lumière, la lumière naturelle. Il est important que chacune des façades qu'on présente puisse avoir accès à une lumière naturelle.

715 En Suède, en Finlande, dans les pays scandinaves qui ont plus de, qui ont des conditions climatiques plus difficiles que nous parce que le soleil est plus bas, c'est une loi. On doit fournir, chacune des façades, de la lumière naturelle. Ça ne veut pas dire au soleil, ça veut dire la lumière. De sorte que dans les appartements, on a une lumière à toutes les saisons.

720 On a fait un projet qui est sur cette base-là, parce qu'on l'a planifié au niveau de l'ensemble de l'îlot et on joue avec les hauteurs pour permettre justement cet éclairage, cette lumière naturelle. On crée des microclimats en jouant avec les hauteurs pour créer des murs, des endroits protégés.

725 Et ça, c'est ce qui crée un écoquartier. Les Scandinaves font des écoquartiers depuis 70 ans. Ce n'est pas une chose qu'ils ont inventé récemment. Donc, on est allés nous, chercher, Mach, la plus grande firme suédoise pour nous conseiller sur le développement de l'écoquartier pour développer au niveau du plan général des conditions de vie, des conditions de durabilité qui garantissent, dans le fond, qu'on va créer un milieu de qualité. Je ne sais pas si je réponds à votre question.

730

**LE COMMISSAIRE :**

Merci.

735

**M. DANIEL ARBOUR :**

J'aurais aimé ça en parler plus longtemps.

740 **LE COMMISSAIRE :**

Merci.

745 **LA PRÉSIDENTE :**

Luba ?

**LA COMMISSAIRE :**

750 Moi, je vais revenir aux grands îlots. Vous avez parlé que ces grands îlots permettraient un milieu de vie complet. J'essaie de comprendre. Alors, c'est à l'intérieur de l'îlot qu'il ne serait pas possible, dans la forme actuelle qui est proposée, et...

**M. DANIEL ARBOUR :**

755 ... non.

**LA COMMISSAIRE :**

760 ... peut-être que vous pourriez expliquer ce que vous comprenez par « milieu de vie complet » ?

**M. DANIEL ARBOUR :**

765 Si on regarde le plan qui est au mur, on a à gauche, dans le fond, le plan qui est proposé dans le PPU et on a, à droite, la proposition qu'on a faite. On a présenté notre proposition pour illustrer ce qu'on veut dire.

770 Lorsqu'on regarde les îlots en haut de la carte du PPU, là, ceux qui sont plus en haut, au nord, on se rend compte que les îlots ne sont pas si mal. Le problème, c'est dans la partie en bas de l'esplanade. C'est-à-dire que l'esplanade des Sulpiciens crée la partie sud des îlots qui sont trop petits, qui vont être un bâtiment.

775 Idéalement, un îlot, on voudrait qu'en plus de toutes les conditions climatiques, les conditions de microenvironnement, les conditions de drainage puis de rétention des eaux, on voudrait avoir une diversité sociale.

780 Autrement dit, on voudrait avoir, dans un îlot, du social, de l'abordable, de la moyenne gamme. Peut-être un élément qui est plus de haut de gamme, mais que ce soit un mélange et que tout ça soit centré autour d'un espace qui est partagé par des gens qui se l'approprient.

785 Et vers l'extérieur, bien on a un réseau de circulation durable puis adapté. Lorsqu'on a de très petits îlots, il n'est pas possible de faire ça. Comme il n'est pas possible de faire – il est possible de faire la décontamination des sols – mais il n'est pas possible de faire la rétention lorsque l'îlot est trop petit.

C'est-à-dire qu'on est obligés de le faire avec des moyens artificiels, on crée des bassins puis des choses de ce genre-là. Mais on ne crée pas, on ne peut pas créer une canopée réelle.

790 Le PPU vise une canopée et on est tout à fait d'accord avec ça. Vise des parcs, vise plus que le 10 % d'espaces verts qu'on retrouve normalement, mais on ne peut pas le faire si on planifie, si on conçoit le projet au niveau d'îlots qui sont trop petits. Parce qu'on se ramasse avec juste un bâtiment, on planifie un bâtiment.

795 Et la seule chose qu'on ne veut pas faire, c'est de planifier un seul bâtiment parce qu'on ne crée pas un milieu de vie. On crée un bâtiment et probablement qu'on va l'adresser à des, aux haut de gamme du marché parce qu'il va être sur le bord du canal puis il va être haut.

800 Quand on peut faire bénéficier à l'ensemble de l'îlot les conditions du canal, les conditions de milieu de vie.

C'est pour ça que c'est important de créer, à la base du plan, et comme il est proposé dans le PPU, bien on semble oublier quand on arrive à la fin, parce qu'on tombe dans le PPCMOI puis toutes sortes de choses qui n'ont rien à faire.

805 On veut retourner au concept du PPU et augmenter la dimension des îlots qui sont les plus au sud. C'est-à-dire ceux qui sont au sud du canal, en déplaçant le concept de l'esplanade du canal, et d'ailleurs, le concept d'esplanade du canal prévoit une largeur de 15 mètres ; ce qui n'est pas suffisant.

810 Parce que 15 mètres, ça va faire que les bâtiments de l'autre côté vont être à l'ombre. Il faut créer une bande d'à peu près 25 mètres minimum pour permettre de créer une bande verte qui est réellement utilisable.

**LA COMMISSAIRE :**

815 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

820 Très bien. Merci, nous aurions eu d'autres questions, mais notre temps à nous aussi est écoulé. Alors, merci beaucoup pour cette présentation. Bonne soirée.

**M. DANIEL ARBOUR :**

825 Merci.

---