

2905

M. MARK PODDUBIUK

Poddubiuk Architecte (7.25 et 7.25.1)

2910

LE PRÉSIDENT :

Alors, rebonjour. Et nous accueillons Mark Poddubiuk, de Poddubiuk Architecte. Bonjour, bienvenue.

2915

M. MARK PODDUBIUK :

Bonjour.

LE PRÉSIDENT :

2920

On vous écoute.

M. MARK PODDUBIUK :

2925

Je vais commencer. Je me suis fait un scripte parce que sinon, j'ai toujours peur que je sois ici pour 45 minutes, alors je vais essayer autant que possible de respecter les 10, peut-être 12 minutes.

LE PRÉSIDENT :

2930

Parfait.

M. MARK PODDUBIUK :

2935 Je présente cet après-midi la vision d'ensemble des abords du Bassin Wellington. Un projet collectif pour le site du Bassin Wellington, le fruit d'un travail acharné avec le comité Bridge-Bonaventure et Action-Gardien depuis six mois et issu de l'Opération populaire d'aménagement, OPA, en mai 2019.

2940 En premier, j'aimerais remercier Maxime Beaulieu et Pierre-Luc Lussier pour leur appui, leur participation enthousiaste pendant plusieurs mois, Isabella Di Lillo et Sarah Ernest pour leur aide avec les maquettes. Et Vincent Gourdon et Raina Jannini pour avoir pris la relève dans les dernières quelques semaines.

2945 Entourée par le fleuve et le canal, infrastructures routières et ferroviaires, à l'encontre des notions de continuité et connectivité, Pointe-Saint-Charles s'épanouit depuis plus de 150 ans dans son état d'isolement.

2950 Uniquement accessible à travers trois ponts du Canal Lachine et deux ponts à travers le fleuve, deux sorties d'autoroute, les deux extrémités de la rue Wellington, la rue Saint-Patrick et le boulevard de Lasalle, si on peut le trouver, c'est un village urbain dans l'ombre de la métropole.

2955 Pointe-Saint-Charles, c'est souvent comparé aux villages gaulois. « Toute la Gaule est occupée par les romains. Toute, non, car un village peuplé d'irréductibles gaulois, résistent encore et toujours à l'envahisseur. »

2960 « La vie n'est pas facile pour les garnisons de légionnaires romains des camps retranchés de Babaorum, Aquarium, Laudanum et Petibonum et Griffintown. »

Depuis le début des années 90, Pointe-Saint-Charles est assujettie à de grandes pressions immobilières de développement de centre-ville de Montréal et du Canal Lachine. Particulièrement dû à sa proximité au centre-ville, au canal, aux infrastructures et des vastes friches industrielles. Les Romains se rendent déjà à La Porte.

2965

« Solutions to urban problems and inequities are not just around the corner, but a new picture of the city featuring the preservation on intact working-class and lower-class, middle neighborhoods must be promulgated. »

2970

Les iniquités et enjeux urbains ne sont pas nouveaux ni exclusives à Pointe-Saint-Charles. Au-delà des problèmes d'abordabilité de logements, nous témoignons à l'effacement de l'environnement quotidien d'une population.

2975

Personnellement, ma fascination avec Pointe-Saint-Charles et le secteur qu'on appelle aujourd'hui Bridge-Bonaventure, date de presque 40 ans. En 1983, je suis tombé sur un article de journal à propos d'un groupe de personnes qui voulaient réintégrer le quartier d'où ils avaient été expulsés 20 ans auparavant.

2980

L'attachement à la collectivité disparue sans aucune trace, de même que l'histoire particulière d'un village pratiquement autonome au cours de la ville, ont piqué mon intérêt.

2985

En 2014, j'ai saisi l'opportunité à travailler avec la Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles et Action-Gardien, sur la présentation d'une exposition sur Goose Village-Victoriatown, ayant eu lieu 50 ans après son expropriation et démolition.

En amont des premières rumeurs de redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure, l'activité a servi à établir un lien pour la population locale avec ces friches urbaines toujours faisant partie de Pointe-Saint-Charles, mais à l'abandon depuis Expo 67.

2990 Cinq ans plus tard en 2019, Action-Gardien Pointe-Saint-Charles a sollicité la participation de la population de Pointe-Saint-Charles pour déterminer l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure en amont des premières consultations publiques prévues pour l'automne 2019.

2995 En tant que professeur à l'UQAM, j'ai collaboré avec la communauté, en particulier pour l'organisation d'une opération populaire d'aménagement qui a eu lieu au printemps 2019.

3000 L'objectif d'un OPA est de donner la parole aux résidents pour construire une vision collective et des propositions concrètes d'aménagement connectées aux besoins et aux rêves de la communauté et partager le plus largement possible.

3005 Suite à la tenue de l'OPA et au cours de l'été 2019, les différentes propositions ont été distillées en collaboration avec Action-Gardien afin de parvenir à un consensus de la communauté sur le développement futur du secteur Bridge-Bonaventure.

3010 J'ai illustré le développement d'un nouveau quartier, un milieu de vie autour de l'ancien Bassin Wellington, fondé sur les divers principes et propositions exprimées lors de l'OPA et comprenant les éléments suivants :

- Environ 1 000 logements sociaux et communautaires ;
- Un cadre bâti dense, tout en assurant une échelle humaine ;
- Un milieu de vie connecté avec le reste du quartier, tout en limitant le transit sur les nouveaux accès dans le prolongement des rues Centre et Oak ;
- 3015 - Une nouvelle trame des rues partagée et privilégiant la perméabilité à travers le site ;
- Un pôle éducatif et d'équipements partagés, à servir à la fois les besoins actuels de Pointe-Saint-Charles et le nouveau secteur ;
- La réouverture du Bassin Wellington sur toute sa longueur ;

- La conservation et conversion des structures existantes autant que possible ;
- Et l'aménagement de piscines extérieures flottantes dans le Bassin Wellington.

3020

Cet hiver, suite à la publication du rapport de l'OCPM en 2020, la tenue de multiples ateliers et Tables de concertation, le dévoilement de la proposition Vision Bridge-Bonaventure en mai 2022, et l'émission d'un Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure par la ville, nous avons collaboré à la révision de projets collectifs avec Action-Gardien et le comité Bridge-Bonaventure.

3025

Nous avons révisé et élaboré la proposition de 2019 en plus de détails, évalué les limites de densification acceptables et étendu le projet sur les terrains adjacents de l'autre côté des rues Mill et Bridge, et le site Ray-Mont sur Wellington.

3030

En premier lieu, nous avons procédé à la comparaison de projets issus de l'OPA en 2019 avec le Plan directeur de mise en valeur de la ville de Montréal et la proposition Vision Bridge-Bonaventure.

3035

Nous avons fabriqué trois maquettes à une échelle 1:1000 afin de comparer la volumétrie, la forme et la densité de chaque proposition.

Par la suite, nous avons identifié les usages et calculé la superficie bâtie de chaque proposition afin de déterminer approximativement le nombre de logements prévus et la densité, uniquement sur la partie du site sur les abords du Bassin Wellington.

3040

En parallèle, nous travaillons étroitement avec le comité Bridge-Bonaventure avec des réunions hebdomadaires entourés des maquettes et des plans, nous avons élaboré une proposition révisée du projet collectif, incluant une augmentation de 60 % du nombre de logements par rapport au projet de 2019 et étendue sur les terrains avoisinants.

3045

3050 Après trois mois, la proposition révisée de projets collectifs, incluant toutes les maquettes et les multiples plans, étaient présentés aux citoyens à deux portes ouvertes au centre Lorne au début du mois d'avril et encore une fois, au Bâtiment 7 au mois de mai.

3055 La réception a été très positive, un très grand nombre de citoyens ont participé et soumis des commentaires. Nous avons aussi accueilli plusieurs élus municipaux, provinciaux et municipaux. Des représentants des services de la ville impliqués dans le projet, des professionnels en urbanisme et architecture ainsi que les propriétaires, promoteurs et leurs consultants.

3060 Après quelques révisions et précisions en fonction des commentaires reçus des citoyens et organismes communautaires, nous avons produit ce rapport sommaire de projet collectif dont nous avons déposé une copie la semaine passée pour cette consultation publique.

3065 Le rapport sommaire traite l'échelle de l'ensemble du secteur Bridge-Bonaventure appartenant à Pointe-Saint-Charles, mais dans le peu de temps disponible aujourd'hui, je vais essayer de présenter les grandes lignes de la vision d'ensemble pour les abords du Bassin Wellington.

3070 Voici la vision de l'ensemble des propositions pour les abords du Bassin qui s'étend de la cour de triage CN au sud, la rue Wellington à l'ouest, la voie ferrée du port de Montréal à l'est et le Canal Lachine et l'autoroute Bonaventure au nord.

3075 Mais avant de me lancer, je pense qu'il faut préciser quelques prémisses de base. En premier, depuis la tenue des premières activités de concertation et de consultation avec les citoyens de Pointe-Saint-Charles, le développement du secteur Bridge-Bonaventure est conçu comme le prolongement d'un quartier existant et non pas la création d'un nouveau quartier.

Historiquement, même s'il y a sans doute une certaine amnésie qui s'est installée depuis 50 ans, il y avait toujours un fort lien entre le quartier habité et les industries du secteur.

3080

Les ateliers de Grand Trunk et CN, les Montreal Stockyards, les abattoirs de Lane provision, Canada Packers, Five Roses, sans parler des liens forts avec le BlackRock, Goose Village et le pont Victoria.

3085

LE PRÉSIDENT :

Deux minutes.

M. MARK PODDUBIUK :

3090

Tel que proposé en 2019, ce lien s'exprime littéralement par le prolongement de la rue Centre, un axe de transport actif de Square Tansey, en-dessous du viaduc CN, à travers la rue Bridge et en diagonal jusqu'à la porte de la station de pompage Riverside.

3095

Notre deuxième prémisses traite la question de densité, surtout les limites d'acceptabilité de densification résidentielle. Nous avons comparé les secteurs nord et sud de la Pointe-Saint-Charles, 58 logements par hectare avec Verdun, 95 et le Plateau, 113.

3100

Nous proposons une densité résidentielle de 125 logements par hectare, plus que le double de la densité de quartiers existants et quelque part entre le Plateau 100 logements par hectare avec la prédominance des triplex et Côte-des-Neiges avec ses immeubles multi logements, 145 logements hectare.

3105 Selon notre proposition, une densité de 126 logements par hectare permet le développement de 1 626 logements d'une taille moyenne de 88 mètres carrés, deux à trois chambres à coucher.

3110 Nous proposons un *hard shell, soft core*, de concentrer la densité des bâtiments de 8 à 12 étages pour permettre des terrains face au viaduc du CN, REM et aux lieux plus achalandés et de réduire la hauteur à 4 étages au centre.

Evidemment, toutes autres augmentations de densité obligera une prédominance des (inaudible) et tours d'habitation comme à Griffintown et village Lincoln.

3115 Une troisième prémisse traite la question de hauteur. Nous proposons une limite de hauteur de 40 mètres pour l'ensemble des abords du Bassin Wellington, cette hauteur correspond à la hauteur du plus grand immeuble à Pointe-Saint-Charles depuis un siècle, l'icône édifice Nordelec.

3120 En plus, une hauteur de 12 étages ou 42 mètres, est le maximum permis par la Régie du bâtiment du Québec pour une construction carboneutre en bois.

3125 Et finalement, il y a plusieurs recherches scientifiques publiées dans les dernières années concluant que les constructions en hauteur, 20 étages et plus, sont très énergivores, dû à l'énergie intrinsèque de leur construction, l'inefficacité de leur aménagement et d'une consommation d'énergie élevée dans leur exploitation.

3130 Ce qui nous amène une quatrième prémisse, la priorité à accorder à l'échelle humaine, à la fois à la hauteur et la modulation de forme bâtie, de rapport visuel et sécuritaire entre les étages et le sol, ainsi que l'impact sur la nature des espaces extérieures.

3135 Et finalement, notre dernière prémisse est la granularité, une échelle d'immeuble semblable aux triplex et multi logements plus familiers à Montréal, de taille modestes et variables, permettant une diversité architecturale authentique, une échelle de développement immobilier plus fin et une vie urbaine plus riche. Je vais passer à la conclusion.

En conclusion, une question : à qui la ville ? Ou peut-être plutôt : pour qui est-ce qu'on fait cette ville ? Merci.

3140 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. Donc, on a peut-être quelques petites questions. D'abord, je remarquais au début de votre présentation le triangle – voyons comment qu'on l'appelle le triangle nord ?

3145

LA COMMISSAIRE SERGE :

Pointe-Saint-Charles.

3150 **LE PRÉSIDENT :**

Pointe-Saint-Charles, c'est ça, fait partie du territoire, mais par la suite, vous n'en parlez pas du tout. Donc, je me demandais pourquoi ?

3155 **M. MARK PODDUBIUK :**

Le triangle au nord, la rue Wellington ?

3160

LE PRÉSIDENT :

Oui, oui.

3165 **M. MARK PODDUBIUK :**

3170 En principe, on avait, il y avait eu des discussions avec le comité. Ce qui a été décidé, en effet quand même, en effet ce que la compréhension, je pense, qu'on avait dans le comité et l'Action-Gardien c'est que le zonage, en effet les activités en place demeurent. Oui, on n'a pas d'intérêt à modifier le zonage de ce secteur...

LE PRÉSIDENT :

... donc pas...

3175

M. MARK PODDUBIUK :

3180 ... on est contents, on a eu quelques réunions, on en avait quand même avec différents organismes par rapport à cette question, en effet, puis je pense qu'il y a un travail à faire là-dessus, mais je pense que la conclusion, c'est qu'en principe, ça demeure tel quel, ça fonctionne...

LE PRÉSIDENT :

3185 Pas de développement résidentiel ou en tout cas, pas de changements...?

M. MARK PODDUBIUK :

... non, non.

3190

LE PRÉSIDENT :

Quand vous parlez d'exiger un minimum de 40 % de logements hors marché pour le développement résidentiel sur les terrains privés, c'est ce que j'ai lu dans votre mémoire, comme terrain privé, est-ce que vous excluez tous les terrains de la SIC ?

3195

M. MARK PODDUBIUK :

Oui, oui.

3200

LE PRÉSIDENT :

Oui, O.K. Je...

3205

M. MARK PODDUBIUK :

Je pense qu'il est mentionné dans le document, c'est 100 % de mettre en-dehors de marché spéculatif, 100 % des terrains appartenant au fédéral et provincial. Et 40 % en effet, des terrains privés.

3210

LE PRÉSIDENT :

O.K., mais il y a des terrains de la SIC qui sont prévus de passer à des promoteurs privés ?

3215

M. MARK PODDUBIUK :

3220

Moi je parle, en effet, ce que spécifiquement au terrain, en effet de la SIC, aux abords du Bassin Wellington, je ne parle pas de l'autre côté de l'autoroute Bonaventure...

LE PRÉSIDENT :

3225

O.K., O.K.

M. MARK PODDUBIUK :

3230

Ce n'est pas Pointe-Saint-Charles. C'est le problème de quelqu'un d'autre...

LE PRÉSIDENT :

3235

O.K., O.K, je comprends, oui, ça va. Oui, c'est ça moi j'avais l'ensemble dans la tête. Puis, est-ce que c'est possible de clarifier là où on mettrait du développement résidentiel de marché ? Parce que là on parle beaucoup de logements hors marché, mais je ne sais pas dans votre plan où est le développement résidentiel de marché comme tel ?

M. MARK PODDUBIUK :

3240

3245

On n'a pas fait une distinction, je dois dire, en effet, je ne suis tout à fait pas d'accord avec le dernier présentateur, en fait, je ne vois pas le problème avec, il y a beaucoup d'expérience à Montréal et ailleurs par rapport à la mixité de logements, en effet à Montréal Benny Farm, Angus, Rosemont, en effet le métro Rosemont, en effet, trois projets que je connais personnellement. On a fait très bien, on a fait quand même, il y en a, on a fait (inaudible), on avait une mixité. Alors la distinction entre... pour moi on a fait deux (inaudible), physiquement, en effet, (inaudible) n'est pas nécessaire, j'aurais tendance en effet plutôt à

3250 dire que... oups, c'est cette image, on l'a fait quand même, on a fait le secteur quand même de chercher le maximum de (inaudible).

Est-ce que ça veut dire que tout ce qui est jaune on a fait (inaudible), on a fait le secteur privé, on a fait le secteur (inaudible), je pense que (inaudible), pour moi le plus que ça peut être mixte, le mieux que ça va être.

3255 Oui, en effet je comprends qu'il y en a certains terrains qui appartiennent en ce moment aux promoteurs privés et d'autres qui appartiennent au fédéral, ça va être à voir et négocier. Mais je pense que l'objectif devrait avoir cette mixité autant que possible.

LE PRÉSIDENT :

3260 Parfait, merci. Est-ce qu'on a d'autres questions ?

LA COMMISSAIRE SERGE :

3265 Moi, ça va.

LE PRÉSIDENT :

3270 Coumba ?

LA COMMISSAIRE NGOM :

3275 Oui. J'avais des questions au fait par rapport à la page 10 quand vous parlez de la population, vous donnez des chiffres. Donc, vous prévoyez environ 2 050 logements dans cette zone-là, ce qui est environ près de 2 000 de moins par rapport à ce qui est prévu dans le plan. Est-ce que vous pourriez nous expliquer pourquoi ?

M. MARK PODDUBIUK :

3280 Bien je pense qu'en effet c'est vraiment basé, en effet sur des études qu'on a faites,
on a faites en termes de la densité. Je pense en effet c'est que, et ce qui est clair, je pense,
ce que j'ai essayé de communiquer dans la présentation aujourd'hui, c'est que le moment
qu'on dépasse, on a fait le test, on a fait, même si on se base en effet sur des chiffres et des
tableaux et des comparables, on a fait le test, littéralement, on a fait c'est qu'en termes de
3285 faire un projet en architecture, on arrive à la conclusion que pour faire un projet qui varie entre
quand et with avec peut-être quelques bâtiments en effet de 12 étages, le maximum qu'on
peut supporter, en effet, c'est que ça va être à peu près 2 000 logements.

Alors, pour arriver, on a pensé à deux fois ou trois fois sa densité ou on (inaudible)
peut-être même plus, on a fait que ça, c'est clair qu'on parle des tours de 40 étages, ce que
3290 je peux vous dire avec grande assurance, le fait qu'il n'y a pas de citoyens à Pointe-Saint-
Charles qui a participé, on a fait nos activités, on a fait comme ça, qui appuient une telle idée.

LA COMMISSAIRE NGOM :

3295 Merci.

LE PRÉSIDENT :

Alors, bien il ne me reste plus qu'à vous remercier pour votre participation à cette
3300 consultation. Et informer l'ensemble des participants qu'on poursuit dans quelques instants
avec les représentants de l'Institut économique de Montréal.

3305