

**OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL**

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

**AUDIENCE PUBLIQUE  
SUR LE SECTEUR GRIFFINTOWN**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 1

---

Séance tenue le 13 février 2012, 19 h  
OCPM  
1550, rue Metcalfe, 14<sup>e</sup> étage  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

	SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2012 .....	3
5	MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	3
	 <u>PRÉSENTATION DES MÉMOIRES</u>	
10	Richard Bergeron, Sophie Thiébaud, Projet Montréal .....	5
	Claude Trépanier, Marie-Claude Cabana, les usagers du Parc Gallery .....	18
	Louise Harel, Sarah Gagnon-Turcotte, Véronique Fournier, Vision Montréal .....	28
	Claudine Deom, Marie-Claire Blais.....	48
	Jeffrey Dungen, Comité pour le sain développement de Griffintown .....	58
15	Joseph Baker .....	73
	Juliette Patterson .....	83
	Christian Savard.....	93

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

20 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

25 Bonsoir, Mesdames, Messieurs. Bienvenue à cette première séance de la deuxième partie de la consultation publique sur l'avenir du grand secteur de Griffintown. Comme vous le savez l'Office de consultation publique de Montréal a reçu à l'automne dernier le mandat du comité exécutif de la Ville de Montréal de consulter les Montréalais sur la vision et les orientations qui devraient prévaloir dans l'aménagement du grand Griffintown.

30 Je m'appelle Louise Roy et j'ai l'honneur de présider cette commission. Permettez-moi de vous présenter immédiatement mes collègues commissaires. Immédiatement à ma droite, Bruno Bergeron qui est urbaniste et commissaire à l'Office de consultation publique depuis deux ans. À ma gauche, Michel Séguin qui est sociologue, spécialisé dans les questions environnementales et de développement durable et aussi commissaire à l'Office depuis deux ans.

35 L'équipe de la commission est également composé de monsieur Marc-André Roche qui est ici à ma droite, qui est secrétaire de commission, et de madame Charlotte Horny, qui est en première rangée, qui sera analyste.

40 Avant d'aller de l'avant avec cette séance, permettez-moi de signaler ce soir la présence avec nous de monsieur Zacher qui est président du conseil municipal de la Ville de Porto Alegre, ainsi que de monsieur Bozzato qui est secrétaire municipal à la gouvernance locale de Porto Alegre. Alors, nous sommes très heureux de les accueillir parmi nous. Voilà, monsieur Bozzato, monsieur Zacher.

45 C'est un grand honneur pour nous, vous savez, parce que Porto Alegre, c'est une ville-phare, une ville emblématique en matière de participation citoyenne. Alors, on est très contents de les avoir avec nous. Ils viennent ici à Montréal tout particulièrement pour suivre un peu le

fonctionnement de l'Office de consultation publique parce que ça fait partie de leurs projets éventuellement que de mettre sur pied un office de consultation publique à Porto Alegre.

50

Donc, je voudrais aussi vous présenter d'autres membres de l'équipe de la commission qui sont ici ce soir. Madame Louise Philibert qui va assurer la sténographie des échanges et monsieur Serge Boissy qui est au son, madame Anik Pouliot qui s'occupe de logistique à l'arrière et d'accueil ainsi que Gabriel Tremblay et Laurent Maurice Lafontant qui sont à l'accueil à l'avant de la salle.

55

Cette consultation publique revêt pour l'Office un caractère particulier parce que la démarche qui a été suivie nous aura permis de rassembler un grand nombre de points de vue. En tournée de pré-consultation, la Commission a rencontré tout près d'une cinquantaine de personnes qui nous ont fait connaître l'état de leurs réflexions sur l'avenir de Griffintown. Le colloque que nous avons organisé il y a quelques semaines aura aussi permis à des experts de différents horizons ainsi qu'aux participants de s'informer et de commenter le portrait du secteur tel qu'il a été présenté par les représentants de la Ville de Montréal et de proposer des avenues d'aménagement pour Griffintown.

60

65

La Journée portes ouvertes qui a suivi le colloque a attiré plusieurs centaines de personnes dont un très grand nombre ont pris le temps d'assister à la rencontre publique et de poser des questions aux représentants de la Ville. Par ailleurs, et, en même temps, sur internet se déroulait aussi une expérience de consultation publique, près de 176 personnes ont commenté les photos mises à la disposition du public sur le site.

70

Alors, ça nous fera toute cette matière-là à analyser et à évaluer en plus des commentaires et des propositions que nous recevrons ce soir par ceux qui ont bien voulu contribuer d'une manière encore plus attentive et plus déployée en présentant un mémoire.

75

Vous le savez, notre territoire d'analyse s'étend de l'autoroute Bonaventure jusqu'à la rue Georges-Vanier; la partie des Bassins du Nouveau Havre et celle comprise à l'intérieur du territoire couverte par le PPU Peel-Wellington ont été exclues du mandat. Toutefois, il est

80 convenu qu'elles doivent faire partie du diagnostic à poser sur le grand Griffintown et sur le nécessaire arrimage avec le secteur voisin.

85 Comme je vous le disais tantôt, à partir de ce soir nous échangerons donc plus en profondeur avec ceux et celles qui ont bien voulu contribuer à la réflexion après s'être alimenté pour plusieurs aux étapes d'information qui ont précédé. Cette partie du processus est très importante pour les commissaires parce qu'elle permet un dialogue et qu'à travers ce dialogue, nous chercherons à comprendre les propositions qui ont été apportées bien sûr, mais aussi à saisir les raisonnements qui les supportent.

90 Prenez pour acquis que nous avons lu les mémoires qui nous sont parvenus avant la séance. Nous disposons donc d'une vingtaine de minutes pour chaque témoignage incluant la présentation et les questions. Comme à l'accoutumé à l'Office, chacun peut parler dans la langue de son choix qu'il s'agisse du français ou de l'anglais.

95 Il me fait plaisir maintenant d'accueillir notre premier intervenant, monsieur Richard Bergeron. En fait, deux intervenants peut-être? Non? Monsieur Bergeron et madame Thiébaud, représentants de Projet Montréal.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

100 Bonjour, Monsieur Bergeron. Bonjour, Madame Thiébaud.

**M. RICHARD BERGERON :**

105 Madame la présidente, Messieurs les commissaires, bonsoir.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Bonsoir, oui.

110 **M. RICHARD BERGERON :**

Alors, c'est avec plaisir que nous venons présenter la position de notre formation politique sur le futur grand Griffintown. Le premier message et le message principal, celui qu'on veut qu'il demeure une fois que tout ce cycle de consultations sera passé, c'est qu'il est encore possible de faire du grand Griffintown un quartier absolument extraordinaire, un exemple de réputation mondiale à l'égal du quartier Vällingby à Stockholm ou de tout autre quartier similaire dans le monde. Il faut pour cela corriger le tir et rapidement et surtout que la Ville de Montréal assume ses responsabilités. C'est le message principal, c'est un message positif.

115  
120 Tout d'abord, faire remarquer que ce processus de consultations vient un peu tard étant donné qu'il y a déjà entre 7 000 et 8 500 logements qui ont été autorisés. Alors, on voit sur cette carte qui est la vôtre, celle qui a servi à faire connaître, mettre en scène cette consultation Griffintown, alors environ la moitié du territoire est déjà affectée avec des droits réels qui ont été créés parce que les permis ont été accordés ou sont en discussion et c'est très avancé.

125  
130 Alors, malgré cela, je le maintiens, il y a moyen de faire de Griffintown un quartier extraordinaire à quelques conditions. Alors, on voit ici lorsque je disais... ça, c'est tous les projets qui ont été autorisés ou qui sont en voie de l'être, alors, on voit que ça couvre une large partie du quartier Griffintown.

135 La première des choses sur laquelle on veut attirer votre attention, c'est sur le territoire qui a été retenu. Vous venez tout juste d'en parler, Madame la présidente. Bien sûr, il est plus satisfaisant que le territoire de la première consultation qui portait sur environ 25% de ce territoire-là, mais nous faisons remarquer qu'il y a eu deux processus de consultation sur le PPU Peel Griffintown, les Bassins du Havre, mais il y en a eu trois autres aussi, une sur le Square Chaboillez, une autre sur le quartier Bonaventure, une autre sur le Nordelec. D'ailleurs dans deux semaines, il y aura à nouveau des audiences publiques sur une nouvelle version du projet Nordelec.

140

145 Alors, on se demande, cette multiplication d'exercices de planification qui sont juxtaposés dans l'espace, ne vaudrait-il pas mieux reprendre le tout avec une réflexion sur l'ensemble du secteur et voire même déborder légèrement de ce qui a fait l'objet jusqu'ici de consultation de manière à inclure la rive de Pointe-St-Charles du canal Lachine puisque l'on sait qu'il y a des ambitions de développement de la part de beaucoup de promoteurs tout le long du canal Lachine au-delà du Nordelec, entre le Nordelec et le canal.

150 Alors, il nous apparaît qu'il serait temps que la Ville de Montréal principalement, que ce soit une recommandation de l'OCPM, que la Ville de Montréal, quand elle réfléchira à nouveau, et on souhaite qu'elle le fasse, l'avenir de Griffintown, qu'elle élargisse son territoire de réflexion sur l'ensemble de ce qui a fait l'objet jusqu'ici de consultations partielles, plus la rive sud du canal Lachine, c'est-à-dire le nord de Pointe-St-Charles. Alors, il nous apparaît que c'est ça le territoire approprié de planification

155 Alors, premier message, je pense qu'il est assez clair : Respirons. Il faut que ce quartier respire. On est en train de faire un quartier qui, par simple acceptation, juxtaposition de projets l'un après l'autre, tous plus denses l'un que l'autre, risque d'être étouffant.

160 D'abord rappeler que historiquement il y avait des places publiques dans Griffintown qui structuraient la vie collective et les activités de Griffintown. Alors, le Square Gallery avec malheureusement l'église qui a été démolie, le Trafalgar Square qui n'a jamais été mis en... il n'a jamais été réalisé, mais qui était planifié, le Square Chaboillez qui historiquement a beaucoup compté. Alors, on les voit, le Marché au foin qui... Alors, la vie, il y avait une vie sociale, il y avait une vie économique dans Griffintown qui tournait autour de ces squares et de ces places. Alors, ça nous donne une idée sur comment faire respirer ce futur quartier.

170 Alors, vous avez ici une image complétée. Il y a deux moyens. Le premier, c'est des parcs, des espaces publics. Alors, nous proposons pour faire respirer ce quartier d'y aménager tout un ensemble de parcs et de places publiques qui vont en même temps définir une colonne vertébrale au futur quartier. Alors, vous avez ici sous les yeux notre proposition qu'on avait faite dans une autre consultation d'une rambla dans l'axe... une fois que

l'autoroute Bonaventure aura été démolie plutôt qu'un alignement d'immeubles en hauteur et le Trafalgar Square dont on voyait le nom tantôt devient ce parc avec des arbres en rond que vous voyez au milieu.

175

Le premier moyen de faire respirer ce quartier-là, c'est d'y prévoir des parcs. Alors, on voit ici l'alignement de ces parcs et l'itinéraire que ça définit le long de la rue Ottawa. Alors, c'est le premier moyen que nous recommandons pour faire respirer le quartier. Il y en a dix hectares, hein. Au total le grand secteur Griffintown fait cent hectares, alors, le 10% de parcs, c'est exactement ce que vous avez sous les yeux.

180

Le deuxième moyen de faire respirer le quartier, c'est halte à l'hyperdensité. S'il y a 7 000 logements qui ont été dûment autorisés, 1 500 autres en voie d'autorisation, et il n'y a toujours qu'à peu près la moitié du territoire qui a été pris, c'est quoi l'ambition? C'est de mettre 20 000 logements dans ce secteur-là? Avoir une population de 35, 40 000 habitants dans ce seul secteur? Ça nous apparaît excessif.

185

La première fois que j'avais soutenu un mémoire relativement au dossier Griffintown en 2008, je disais oui, il y a une capacité d'accueil de 45 000, mais en incluant tous les autres secteurs que je montrais tantôt, plus tout ce qui est possible de développer à Pointe-Saint-Charles. J'ai l'impression d'avoir été trop bien entendu. Là, on va en faire entrer 45 000 dans un mouchoir de poche.

190

On risque de créer un milieu littéralement étouffant. Je suis très inquiet, moi, sur la manière dont ce quartier évoluerait ensuite. Chacun des projets pris isolément peut être attrayant, peut attirer ses acheteurs, mais la multiplication de cette architecture extrêmement massive qui va finir par faire un environnement étouffant risque de nous amener des problèmes auxquels on a réussi à échapper jusqu'ici à Montréal, c'est les problèmes de ce qu'on a appelé les grands ensembles en France et ailleurs en Europe, et les fameux *projects* américains qu'on connaît bien parce que quiconque écoute certaines émissions de télé, on voit très fréquemment des démolitions de ces immeubles-là parce que même s'ils étaient considérés modernes, attrayants, au goût du jour quand on les a construits, se sont avérés

195

200

205 très vieillir. Moi je m'inquiète beaucoup pour l'épargne des Montréalais qui vont acheter, qui payent cher, entre 300 \$ et 400 \$ le pied carré; je souhaiterais que quand ils vont revendre dans dix ans, qu'ils retrouvent au minimum leur mise, voire un profit puisque l'habitation est le canal d'épargne qui concentre à peu près la moitié de l'épargne des Québécois. Alors, il m'apparaît dangereux de continuer dans cette voie de l'hyperdensité.

210 Ce que nous proposons, la deuxième proposition sous la thématique *Respirer*, c'est à partir de maintenant, ne plus accepter aucun projet qui fasse plus de 5 étages de haut et utiliser à cette fin la politique d'habitat social. Vous avez vu les parcs, ce que nous proposons en terme de surface, ici, si on compte simplement les logements sociaux qui sont annoncés et si on choisit un gabarit d'environ 5 étages, ça consommerait beaucoup de l'espace que vous voyez là en jaune et ça permettrait à la Ville qui a le pouvoir d'exproprier à des fins de  
215 logement social à condition d'avoir la collaboration de la Société d'habitation du Québec.

220 Donc, ça prend une collaboration du gouvernement du Québec. On a le pouvoir d'exproprier et d'imposer comme ça premièrement de rompre, de tuer cette tendance à la spéculation très forte présentement dans Griffintown et en même temps de *downsizer*, excusez l'anglicisme, le gabarit des interventions futures sur Griffintown.

225 Alors, bien sûr, cela va coûter cher. Il y en a pour plusieurs centaines de millions de dollars juste dans ce que je viens de vous proposer. On n'a même pas encore parlé de transport. Mais on sait d'ores et déjà que l'ensemble des projets qui ont été acceptés vont apporter 70, 80. 100 M\$ de taxes par année. Alors, il est justifié à ce stade-ci que la Ville s'implique, qu'elle soit très interventionniste et qu'elle mette les fonds qu'il faut pour réaliser ces deux moyens par lesquels ce futur quartier pourra respirer, à savoir les parcs et des habitations d'échelle humaine à partir de maintenant.

230 Vous avez ici le réseau de transport qui est proposé. Pour qu'un quartier respire, pour que les gens s'y sentent bien, il faut repenser tout l'espace public. Alors, vous avez ici... premièrement, on reprend notre proposition relativement au corridor Bonaventure, c'est-à-dire renoncer au choix du corridor Dalhousie pour les entrées et sorties des autobus de la Rive-

235 Sud. Alors, plutôt utiliser les rues Duke et Nazareth de part et d'autre de la future rambla et profiter de ce cheminement vert que vous voyez, un cheminement essentiellement piéton, profiter des nouveaux réseaux d'autobus, profiter du réseau de tramway pour créer ce genre d'environnement.

240 Ici, on est à Bordeaux, au cœur de Bordeaux. Alors, vous voyez un environnement invitant, accueillant pour la population, agréable à traverser dans lequel chacun trouve aisément ses repères. Bien, ça ressemble à ce que vous voyez là. Alors, c'est cela que l'on peut encore faire comme esprit d'intervention sur le domaine public constitué de l'ensemble des rues, des trottoirs, c'est-à-dire qu'on n'exclut pas l'automobile, la question n'est pas là, mais on a cette réflexion, ce souci constant d'humaniser l'espace public, de le rendre  
245 accueillant, et naturellement cela a un lien avec notre politique famille. Ayant dit cela, je vais passer la parole à ma collègue, Sophie Thiébaud.

**Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

250 Bonsoir.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

255 Bonsoir.

**Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

260 Au niveau du transport collectif, je voudrais rajouter que dans la vision qu'on propose, ce qu'on souhaiterait, c'est que 80% des déplacements pour les futurs résidents de Griffintown se fassent ou par le transport actif, la marche, le cyclisme ou par le transport collectif. Donc, on passe vite vu que c'est un mémoire de Projet Montréal, forcément vous vous retrouverez sur le site de Projet Montréal. On a toutes sortes de coupes et de plans pour démontrer tout ce qu'on peut proposer comme réseaux, mais c'est ça. On a fait des choix par rapport à la présentation.

265           Donc, au niveau des objectifs famille, ce qu'on souhaiterait, c'est, bon, déjà rappeler rapidement qu'on a 10 000 familles par année qui quittent Montréal pour la banlieue. Ça représente depuis dix ans 220 000 habitants qui ont quitté Montréal. Donc ça, c'est dans la base de la formation Projet Montréal.

270           Donc, notre objectif premier, c'est de conserver les familles dans ce quartier et on pense, on est ambitieux, on pense qu'il faut s'en donner les moyens pour que les familles restent là. Donc, le parc triangulaire qui était proposé sur la trame verte présentée par monsieur Bergeron auparavant pourrait être avec ce type d'aménagement, donc, des jeux d'eau, des terrains de soccer, des équipements pour que les familles aient le goût de rester dans le quartier.

275           Monsieur Bergeron tout à l'heure nous a parlé aussi au niveau du logement, de la volonté de pouvoir mettre, construire plus de logements spacieux abordables pour les familles, des rues sécuritaires. Il vous montrait l'image de Bordeaux vers laquelle on voudrait tendre. Parler aussi d'une deuxième école. Donc, vous voyez en haut à l'ouest sur la carte en bleu, il y a déjà l'école de la Petite-Bourgogne qui présente un potentiel d'accueil pour les familles qui vont venir  
280 s'installer dans l'ouest de Griffintown, mais on pense qu'avec une deuxième école à l'est, celle-ci pourrait permettre de répondre à des besoins pour les futurs enfants et familles du Griffintown, mais aussi du Faubourg Récollections ou du Vieux-Montréal.

285           On a parlé tout à l'heure de la trame centrale du quartier, donc, sur l'axe d'Ottawa comme la trame verte que l'on voudrait renforcer pour des déplacements sécuritaires pour les piétons, les poussettes, les cyclistes, cette trame sur Ottawa, c'est aussi le corridor culturel. Donc, un certain nombre de bâtiments qui font partie de l'histoire du quartier et de toute la richesse qui existe déjà. Donc, on aimerait ça renforcer tous ces lieux de rencontres où est-ce  
290 que les futurs résidents vont pouvoir se rencontrer, renforcer l'identité pour créer une réelle communauté, un esprit Griffintown, une identité sud-ouest et une identité montréalaise.

295           Actuellement il y a beaucoup des constructions qui sont offertes qui développent une identité résidentielle, on va dire, avec des équipements privés pour les gens qui vont vivre dans la résidence en tant que telle. Donc, on considère qu'à partir de tout le potentiel des édifices

patrimoniaux qu'on a ici et de l'organisation collective que les citoyens actuels ont démontré, il faut renforcer ce corridor culturel pour que ce soit reconnu comme la colonne vertébrale de tout le réseau social en fait qui va former Griffintown.

300 Je rappelle aussi le square que monsieur Bergeron nous proposait tout à l'heure à l'angle d'Ottawa et Peel avec des commerces du type-café. Ça pourrait renforcer aussi le lieu de rencontre et il y a déjà une volonté au niveau des accords de développement sur les Bassins du Nouveau Havre d'avoir des usages galeries d'art aussi le long de cet axe-là.

305 Donc, j'aimerais ça vous rappeler les recommandations que l'on propose. De rattraper rapidement la planification et d'agrandir la zone d'étude. En ce qui concerne la respiration du quartier, d'implanter dix hectares de parcs et d'espaces verts et d'arrêter l'hyper densification telle qu'elle existe à l'heure actuelle en créant des immeubles à échelle réduite, cinq étages maximum.

310 En ce qui concerne l'objectif d'accueillir les familles, on parle de logement adapté avec plusieurs chambres à coucher abordable, des équipements sportifs, des aires de rencontres et une école supplémentaire.

315 En ce qui concerne la place de l'automobile, on parle de réduire le nombre de stationnement. Je n'en ai pas parlé tantôt, mais un maximum de six places de stationnement pour dix logements, ainsi que de renforcer tout ce qui est transport actif et évidemment le tramway.

320 Et enfin, nos dernières recommandations seraient de permettre la cohabitation de ménages avec différents revenus, donc tout ce qui est les défis de la mixité sociale telle qu'elle avait existé dans ce quartier, et d'acquérir des terrains pour éviter le mouvement spéculatif qui existe actuellement.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

325

Merci infiniment, Madame Thiébaud et Monsieur Bergeron.

**Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

330

Merci à vous.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

335

C'est une contribution importante que vous apportez, je pense, à la réflexion sur Griffintown et nous vous en remercions. Il reste un petit peu de temps pour des questions. Si vous permettez, je vais commencer avec une première question.

340

Est-ce que vous diriez en résumé que vous voyez Griffintown d'abord comme un quartier résidentiel? Parce que vous ne nous avez pas parlé de mixité des fonctions, vous n'avez pas parlé de zone d'emplois. Alors, est-ce qu'il faut conclure que c'est d'abord un quartier résidentiel pour vous, le quartier Griffintown?

**M. RICHARD BERGERON :**

345

Le futur quartier Griffintown fait partie du grand centre-ville et c'est un cadre de vie. Un cadre de vie, vous savez, 70% de l'emploi maintenant, c'est dans les services. Ces populations, si on parle de 8 000 logements, 8 500 soit déjà accordés, soit en voie de l'être, plus peut-être le millier qui viendrait, on parle d'une population d'environ 15, 17 000 habitants. Il y a énormément de services.

350

Donc, il y a beaucoup d'emplois qui viennent du simple fait des services, et un milieu de vie, bien, c'est complet. C'est complet. Il y a quelques relocalisations d'emplois manufacturiers qui sont à envisager parce qu'il y a quelques terrains sur lesquels par exemple qu'on transforme en parc, le grand parc triangulaire. Il faut y penser, il faut que ce soit une préoccupation. Où

355 relocalise-t-on ces emplois? Il ne faut pas les perdre. Il ne faut pas les envoyer à l'autre bout de l'île. Il faut que ce soit... il faut que ça maintienne les habitudes de ces travailleurs le plus possible.

Alors, non, ce n'est pas une préoccupation qui nous échappe. C'est un milieu complet.  
360 C'est un milieu complet. C'est-à-dire les espaces monofonctionnels à la manière des années 60-70 où il faut continuellement se déplacer pour aller... essentiellement prendre son auto pour aller acheter une pinte de lait, c'est ça l'image qui vient à l'esprit de tout le monde. Donc, ce qu'on veut, c'est un milieu de vie complet, de loisirs, de détente, de travail, et résidentiel, à dominance résidentiel bien entendu. Et profitant de sa proximité du centre-ville proprement dit, du Vieux-  
365 Montréal, de tout ce qui se fera pour compléter le Faubourg Récollets le long du nouveau boulevard d'entrée de ville. Et même avec Pointe-Saint-Charles, le canal Lachine, ce qu'on veut, c'est un milieu de vie complet, c'est un quartier qui a sa propre vie et qui en même temps est connecté au reste de la vie de l'agglomération.

370 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Maintenant en termes de densité, simplement pour qu'on puisse avoir une image dans notre tête, quand vous parlez d'à peu près 15 000 personnes sur le territoire du grand secteur du grand Griffintown y compris, j'imagine, la partie sud du canal Lachine, la bande qui longe le canal du côté de Pointe-Saint-Charles...  
375

**M. RICHARD BERGERON :**

Quand je parlais de 15 000, c'était plutôt votre territoire d'analyse.

380

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Notre territoire d'analyse.

**M. RICHARD BERGERON :**

385

Votre territoire d'analyse. Mais comme c'est parti là, on risque de se ramasser à 30 000 juste dans ce territoire d'analyse. C'est là que ça nous apparaît excessif.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

390

D'accord. Alors, à 15 000 personnes sur ce territoire-là, avez-vous une référence en tête d'un quartier de Montréal, par exemple, qui pourrait nous donner un exemple de densité semblable?

**M. RICHARD BERGERON :**

395

O.K. Ça fait 150 habitants à l'hectare. Grosso modo, c'est 100 hectares votre territoire de travail. 150 habitants à l'hectare brut, c'est à peu près la densité des quartiers anciens de Montréal.

400

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Les quartiers anciens de Montréal.

**M. RICHARD BERGERON :**

405

Les quartiers anciens de Montréal ont à peu près cette densité. Ils ont 250 habitants à l'hectare net, mais à l'hectare net, tu as enlevé les rues. Alors, quand tu comprends tout le territoire, c'est à peu près 150. C'est à peu près la densité des quartiers anciens de Montréal sous des formes bien entendu différentes.

410

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

415 D'accord. Moi, j'ai une dernière question et ensuite je passerai la parole rapidement à mes collègues. D'entrée de jeu dans votre mémoire, vous nous dites qu'une planification intégrée, une bonne planification intégrée repose aussi sur l'élaboration d'un phasage réaliste et cohérent; qu'est-ce que ça veut dire dans le cas de Griffintown?

**M. RICHARD BERGERON :**

420 Ça veut dire que ça va prendre 20 ans bâtir Griffintown. Alors, il faut avoir un plan d'ensemble qu'on n'a pas. D'ailleurs, nous, nous appelons de tous nos vœux que le Service d'urbanisme de la Ville de Montréal reçoive mandat de l'administration pour préparer ce grand plan. Ce grand plan, il prévoit la venue des équipements requis. C'est ce qu'on appelle le phasage : Quand est-ce qu'on construit tel parc? Quand est-ce qu'on donne la priorité à tel  
425 secteur? Parce qu'on en a pour 20 ans.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

430 Bon.

**M. RICHARD BERGERON :**

435 Le grand Griffintown tel que nous le définissons, c'est un magnifique projet urbain qui va s'étendre sur 20 ans.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

D'accord. Est-ce que vous avez une question ou deux, mes collègues?

**M. MICHEL SÉGUIN :**

440

J'avais juste une question d'éclaircissement concernant les pistes cyclables. Sur votre carte détaillée, ce n'est pas exactement les mêmes pistes cyclables qu'on retrouve à l'illustration qui est à la page 12. Donc, j'imagine que c'est l'illustration de la page 12 qui...

445

**M. RICHARD BERGERON :**

Je vais aller à la page 12.

**M. MICHEL SÉGUIN :**

450

Je voudrais juste m'assurer qu'on...

**M. RICHARD BERGERON :**

455

Vous savez, moi qui suis un cycliste depuis toujours à Montréal, je prends pour acquis que toutes les rues sont des pistes cyclables. Ceci dit, il faut aussi offrir une infrastructure spécifique aux vélos. Alors, je ne sais pas quoi vous répondre à brûle-pourpoint comme ça.

**M. MICHEL SÉGUIN :**

460

Vous pourrez nous en faire part.

**M. RICHARD BERGERON :**

465

Absolument, oui. On vous précisera quelles sont nos préférences pour le tracé des futures pistes cyclables.

**M. MICHEL SÉGUIN :**

470

Ce sera apprécié, merci.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

475

Alors, je vous remercie infiniment. Merci de votre contribution.

**M. RICHARD BERGERON :**

480

Ç'a été un grand plaisir.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

485

J'appelle maintenant les représentants des usagers du parc Gallery, monsieur Claude Trépanier. Bonsoir, Monsieur Trépanier.

**M. CLAUDE TRÉPANIÉR :**

490

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Alors, on a en gros entre 15 et 20 minutes ensemble. Choisissez.

**M. CLAUDE TRÉPANIÉR :**

495

Ah, ça va être plus court que ça.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Vous allez nous présenter la dame qui vous accompagne?

500

**M. CLAUDE TRÉPANIÉRIER :**

Oui, madame Marie-Claude Cabana.

505

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Bonsoir, Madame Cabana.

510

**M. CLAUDE TRÉPANIÉRIER :**

Qui est un futur usager du parc Gallery.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

515

Ah oui? Bon.

**Mme MARIE-CLAUDE CABANA :**

Dès 2013.

520

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

D'accord. Allons-y.

**M. CLAUDE TRÉPANIÉ :**

525

Pour fin de présentation de ce mémoire, je représente ici les usagers du parc Gallery, une des quelques aires d'exercice pour chiens dans la Ville de Montréal. Nous avons recueilli au cours de la dernière année afin de sauver le parc au-delà de 300 signatures et les signataires proviennent de tout le sud-ouest de Montréal, des alentours et même de la Rive-Sud. C'est pour vous dire...

530

En particulier, je représente ici ceux et celles qui veulent voir ce parc exclu de tout développement futur. On veut que ce parc retrouve son statut officiel d'espace vert et qu'il soit préservé en tant que parc à chiens. Nous estimons que quelques centaines de chiens profitent de ce parc chaque semaine et plusieurs y viennent même quotidiennement et ce, quelle que soit la saison ou le temps qu'il fait. Et ce nombre ne pourra qu'augmenter avec la venue des nouveaux résidents dans Griffintown dont monsieur Bergeron parlait tout à l'heure.

535

Étant donné le règlement municipal qui dit qu'un chien doit toujours être en laisse, étant donné également le manque d'espaces verts et d'endroits sécuritaires pour que nos chiens puissent faire de l'exercice, la sauvegarde du parc Gallery en tant que parc à chiens est pour nous essentielle. Le mémoire que nous vous avons soumis se veut une présentation exhaustive de l'histoire du parc, parc qui origine des années 30 comme résultat d'un travail communautaire.

540

Parc Gallery alors connu sous le nom de *Basin Street Playground* fut le premier terrain de jeu communautaire de la sorte dans Griffintown. Curieusement, ses limites n'ont pas changé depuis plus de 80 ans. Récemment le parc perdit son statut d'espace vert lorsque la Ville de Montréal décida de privatiser ce lopin de terre suite au retrait du projet Devimco.

545

Le groupe qui soumet ce mémoire est composé de résidents, de propriétaires de chiens, d'universitaires en architecture et en histoire urbaine et de nouveaux et futurs résidents qui ont acquis leur habitation dans Griffintown.

550

555 Prenons pour acquis aussi que 35% des foyers québécois ont un animal, un chien.  
Donc, qu'on regarde le nombre de foyers dont on parlait tout à l'heure, ça fait beaucoup de chiens.

560 Le parc Gallery situé entre les rues Séminaire, Olier et Basin dans le quartier Griffintown est un espace communautaire vert très apprécié et utilisé. Depuis plus de 30 ans, sa vocation est une aire d'exercice canin et en tant que tel, il reçoit plusieurs centaines de visiteurs par semaine tant à 2 pattes qu'à 4 pattes. Les parcs pour chiens sont bien conçus, sont rarissimes à Montréal et pour cette raison, le parc Gallery dessert les propriétaires de chiens de l'arrondissement du sud-ouest, mais aussi du Vieux-Montréal, du centre-ville, de Ville Émard et comme je le mentionnais auparavant, et même de la Rive-Sud.

565 Ayant appris que son statut n'était pas clair et qu'il y avait un risque de perdre cet important service à la communauté, nous avons fait circuler une pétition depuis le mois d'août 2011, pétition dont je mentionnais auquel nous avons recueilli au-delà de 300 signatures. Ceci démontre clairement que notre préoccupation concernant la sauvegarde de ce parc est partagée  
570 non seulement par les actuels utilisateurs et résidents, mais aussi par des futurs résidents qui ont acheté des condos dans Griffintown en raison de la proximité d'un excellent parc pour chiens.

575 L'initiative de rédiger et de présenter un mémoire découle du fait que le parc est actuellement menacé par la croissance exponentielle du développement résidentiel. En réponse à une demande d'information concernant le statut du parc, le maire de l'arrondissement, monsieur Benoît Dorais, nous avait fait parvenir une lettre datée du mois de septembre où il nous disait que le terrain appartient à la Ville de Montréal; il n'est pas zoné parc, il est incorporé dans le domaine privé et que l'avenir de ce terrain sera déterminé lors de la planification détaillée qui était pour être lancée d'un mois à l'autre.

580 En réponse à l'invitation du maire Dorais, nous avons donc décidé de présenter un mémoire à l'Office. Les raisons pour lesquelles nous croyons ce parc essentiel et de le préserver reposent sur trois principaux points. Le parc Gallery est déjà très utilisé comme un parc pour chiens; nous croyons que les représentants de la Ville de Montréal ont été mal informés lorsqu'ils

585 ont décidé de privatiser ce terrain pour y permettre le développement résidentiel. Bien qu'il  
puisse ressembler à un terrain vague sur une carte, le parc Gallery est utilisé pleinement à  
longueur d'année et à longueur de journée. Le parc est, dans les faits, un espace clos, clôturé et  
sécuritaire avec des portiques où se rassemblent quotidiennement une petite communauté  
590 diversifiée, multi-espèces et multilingue ralliée autour d'une cause commune, l'amour et la  
protection des chiens.

Les bienfaits pour la santé de se rendre au parc avec son chien et de le laisser courir  
sont importants tout autant que les bienfaits de pouvoir socialiser. Comme Griffintown  
accueillera de plus en plus de résidents, ce parc sera un service d'autant plus essentiel. Le parc  
595 Gallery est un ingrédient crucial pour garantir le succès de ce quartier.

Deuxièmement, le parc Gallery est un espace vert public et historique dans Griffintown.  
C'est en 1930 que ce terrain a été consacré parc en réponse à la pression des résidents du  
quartier à l'époque. Ce fut d'ailleurs le premier terrain de jeu à être aménagé dans le secteur sur  
600 le terrain d'une ancienne usine de charbon. Une carte de l'occupation du territoire datant de  
1949 le démontre clairement comme étant un espace vert. Il a été désigné aire d'exercice canin  
au début des années 1980.

Depuis ce temps, sa vocation est demeurée inchangée et il est entretenu par la Ville. En  
605 ce moment, le parc Gallery est le seul survivant des parcs publics de Griffintown. En plus d'être  
le premier à avoir vu le jour grâce à l'activisme communautaire des années antérieures, ce parc  
est un legs de la classe ouvrière de Griffintown aux générations futures. Protéger le parc  
Griffintown du développement immobilier est un moyen peu coûteux de préserver une partie du  
patrimoine tout en offrant un service essentiel pour les gens et les chiens qui l'utilisent  
610 quotidiennement.

Enfin, parc Gallery est bien positionné pour contribuer au développement durable du  
nouveau Griffintown. Par sa seule présence, le parc Gallery propose déjà aux résidents actuels  
et futurs la diversité que les planificateurs et les promoteurs espèrent créer par le biais de leur  
615 projet. Il contribue donc déjà à l'écologie sociale de Griffintown.

Fait important à noter, il joue déjà un rôle crucial dans le quartier en tant que l'un des rares espaces verts. Des jeunes arbres entourent le périmètre du parc et le terrain est entièrement gazonné, ce qui permet au parc d'agir en tant qu'un îlot de fraîcheur dans le quartier, un rôle qui prendra de plus en plus d'importance vu la densification à venir du quartier Griffintown. En protégeant le parc Gallery contre le développement futur, la Ville accomplira un geste concret et sera ainsi cohérente avec son plan vert.

En conclusion, il y a plusieurs raisons pour préserver le parc Gallery ainsi que sa vocation d'aire d'exercice canin. Il s'agit d'un parc pour chiens bien aimé par leurs propriétaires, bien apprécié et surtout très utilisé desservant les chiens et les propriétaires venus de partout sur l'Île de Montréal depuis plus de 30 ans. Il s'agit aussi d'un parc patrimonial et d'un espace communautaire vert et public, ce qui lui confère un statut particulier dans Griffintown.

Enfin, sauver le parc serait un moyen simple pour la Ville de faire d'une pierre plusieurs coups : Agir de façon cohérente avec ces principes en matière d'urbanisme durable, reconnaître un élément important patrimonial du quartier et enfin, respecter le désir de plus de 300 personnes qui ont signé une pétition pour préserver le parc pour les générations à venir. Je vous remercie.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci beaucoup, Monsieur Trépanier. Mon collègue Michel Séguin va être le premier à vous poser une question.

**M. MICHEL SÉGUIN :**

Bonsoir. Merci pour votre contribution. En fait, on reconnaît l'importance que vous accordez à cet espace, mais on se demande : Est-ce qu'il serait possible d'aménager ailleurs ce parc à Griffintown? Est-ce qu'il y aurait la même popularité, le même impact si on gardait la même dimension, mais qu'on le déplaçait ailleurs?

**M. CLAUDE TRÉPANIÉ :**

650 Non, je ne crois pas. Je ne crois pas parce que plusieurs usagers du parc profitent également de la proximité du canal avec la piste cyclable. Moi-même étant un utilisateur du parc, tous les jours l'été, je profite du canal. Je pars des écluses Saint-Gabriel, je me rends au pont Wellington et je reviens et là, j'arrête à mon parc et je continue après sur le canal. Plusieurs utilisateurs du parc viennent par le canal. Ça fait qu'automatiquement lorsqu'il vient le temps de le relocaliser, bien, on aimerait bien mieux le laisser où est-ce qu'il est. Pour nous, c'est...

655

**M. MICHEL SÉGUIN :**

C'est une question d'accès qui contribue à sa popularité?

660

**M. CLAUDE TRÉPANIÉ :**

Effectivement.

665

**Mme MARIE-CLAUDE CABANA :**

Si je peux ajouter quelque chose?

670

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui, Madame.

675

**Mme MARIE-CLAUDE CABANA :**

Si je peux ajouter quelque chose, c'est que son emplacement est vraiment stratégique. On le voit qu'il est à proximité des Bassins du Havre et du district Griffin qui s'en vient, Bassins du Havre, 1 800 unités de logement éventuel, à lui seul plus ou moins 600 chiens si on extrapole

les statistiques qui sont peut-être un peu moindre en condo, mais quand même. et le projet Devimco, district Griffin, ce parc-là est situé carrément entre les deux projets où il va y avoir une très grande densité qui est déjà approuvée.

680

Tantôt on voyait que Projet Montréal parlait de projets futurs à venir, mais là, ces deux-là sont déjà, si je comprends bien, approuvés. Donc, l'accès effectivement par les rues et par le canal est très important, mais sa situation entre deux projets assez denses aussi.

685 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Monsieur Bergeron?

690 **M. BRUNO BERGERON :**

Bonsoir. La question qui suit, vous nous parlez de population à venir qui risque aussi d'amener sa clientèle canine avec elle et est-ce que le parc Gallery est suffisamment grand pour l'expansion justement des besoins de la part des citoyens?

695 **M. CLAUDE TRÉPANIÉRIER :**

Moi, je vous répondrais à l'heure actuelle, il l'est amplement. Il peut y en avoir beaucoup plus, c'est officiel. Par contre, si je peux me permettre, c'est qu'il y a un terrain qui est juste à côté aussi qui pourrait facilement être annexé au parc éventuellement.

700

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Si jamais il y avait des besoins. Justement en ce qui a trait à vos statistiques, vous avez tantôt parlé un peu des usagers du parc Gallery. Est-ce que vous avez des statistiques sur ces usagers? Qui ils sont? Vous avez parlé de provenance, mais en général, est-ce que vous avez des chiffres un petit peu plus...

705

**M. CLAUDE TRÉPANIÉ :**

710 Non.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

715 Non?

**M. CLAUDE TRÉPANIÉ :**

720 Non. Il n'y a rien, on n'a rien bâti de statistiques à ce niveau-là. C'est du bouche à oreille. À tous les jours, moi, je suis au parc, j'échange avec d'autres propriétaires de chiens. Le seul chiffre qu'on a, c'est les signataires de la pétition dans le fond.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

725 Oui.

**M. CLAUDE TRÉPANIÉ :**

Où est-ce qu'on a 300 personnes.

730 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Qui étaient des usagers? Qui sont des usagers?

**M. CLAUDE TRÉPANIÉ :**

735 Non.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

740 Non, pas nécessairement?

**M. CLAUDE TRÉPANIÉRIER :**

745 Qui ne sont pas tous des usagers. Des supporters aussi.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

C'est des amis.

750 **M. CLAUDE TRÉPANIÉRIER :**

Des supporters.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

755 Madame, vous vouliez ajouter quelque chose?

**Mme MARIE-CLAUDE CABANA :**

760 Oui. Toutefois la statistique qui dit que 35% des foyers québécois ont des animaux, ça c'est issu d'une étude *Ipsos Reid* qui date de 2007, je crois. On pourrait vous trouver la source si vous voulez.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

765 Oui. Oui, peut-être que ce serait intéressant que vous nous l'envoyiez à l'Office. Bon, alors, merci beaucoup pour votre contribution.

**M. CLAUDE TRÉPANIÉRIER :**

770           Merci.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

775           Alors, j'appelle maintenant madame Louise Harel et les représentants de Vision  
Montréal.

**Mme LOUISE HAREL :**

780           Alors, nous sommes trois.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Bonsoir, Madame Harel.

785           **Mme LOUISE HAREL :**

790           Bonsoir. Je salue également les gens de l'arrondissement qui sont parmi nous. Et  
madame Sarah Gagnon-Turcotte qui est présidente de la commission politique de Vision  
Montréal.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Bonsoir, Madame.

**Mme LOUISE HAREL :**

795

Et Véronique Fournier qui se trouve à être conseillère de ville du district de Saint-Henri – Petite-Bourgogne et Pointe-Saint-Charles et également la porte-parole en matière d'urbanisme. Alors, nous avons déposé un mémoire assez volumineux, 27 pages, et nous n'allons pouvoir vous le présenter que d'une façon sommaire, mais il est toujours possible évidemment...

800

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

De le consulter sur le site de l'Office, c'est sûr.

805

**Mme LOUISE HAREL :**

C'est ça, de le consulter sur notre site ou sur le site de l'Office. Alors, nous avons des objectifs assez précis. Ce que nous souhaitons dans un premier temps, mais on va faire ça assez rapidement ce soir, mais c'est offrir des pistes de solutions pour corriger les déficiences des processus de planification, de gouvernance et de consultation que le secteur Griffintown en fait a révélées.

810

D'autre part, nous souhaitons que l'Office puisse également inscrire dans son rapport des recommandations sur la vision qui devrait guider l'aménagement du secteur et les démarches que la Ville doit en fait effectuer dans des contextes de restructuration et de redéploiement comme Griffintown.

815

En fait, rapidement aussi, nous allons surtout vous exposer nos principes directeurs d'aménagement et nos recommandations très concrètes. Alors, on le sait, cet exercice de consultation n'aurait jamais eu lieu s'il n'y avait pas eu une volonté ferme de l'arrondissement du sud-ouest d'obtenir auprès de la Ville en fait cet exercice et ce mandat à l'Office. Je pense qu'on ne peut pas autrement aborder le secteur Griffintown sans être obligé de reconnaître qu'il y a du scepticisme et qu'il y a des citoyens qui sont très amers parce qu'il y a eu d'une certaine façon un

820

825 détournement du processus consultatif et tout ça n'est pas étranger évidemment au climat un peu sceptique actuel.

Bon, j'espère que vous me direz que les sceptiques seront confondus...

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

830

Je vous le dis, je vous le dis.

**Mme LOUISE HAREL :**

835

On ne demande pas mieux. Évidemment dans ce contexte, il était évident qu'on souhaite profiter de l'opportunité qui nous est donnée pour souhaiter que les erreurs du PPU Peel-Wellington puissent être corrigées. Et il n'était pas question et on souhaite que personne boude la démarche actuelle; cependant, je pense qu'à l'Office, il serait vraiment, c'est une question de crédibilité, il serait vraiment intéressant et utile que vous puissiez réexaminer les

840 projets immobiliers à l'étude et le PPU en vigueur qui pourrait faire l'objet de modifications sur la base des principes qui seront dégagés à l'occasion de cette consultation.

845

Alors, c'est un très important potentiel de requalification des terrains vacants. C'est 70% des terrains vacants dans le secteur qui ne sont pas développés et qui ne font pas encore l'objet de propositions de développement. Alors, c'est là donc un exercice qui nous paraît extrêmement intéressant, stimulant et on souhaite qu'il ait aussi, cet exercice, des répercussions sur ce qui est en cours présentement.

850

Alors, je voudrais simplement insister avant de passer la parole à Véronique sur le fait que ce secteur n'ait pas été planifié d'une façon intégrée jusqu'à maintenant laisse vraiment des problèmes importants puisque ç'a été du cas par cas sans jamais donner lieu à l'élaboration d'une vision d'ensemble malgré toute l'effervescence que connaît le secteur. Alors, c'est d'autant plus pressant de mener cette planification qui a des multiples projets.

855 On pense aussi et on doit en tenir compte au redéploiement d'infrastructures de  
transport comme l'échangeur Turcot, le pont Champlain, l'autoroute Bonaventure et en  
souhaitant que dans votre rapport, il soit prévu une planification qui mène à l'élaboration d'un  
plan de mobilité à l'échelle du secteur incluant une bonification des transports collectifs dans la  
trame locale évidemment, mais également puisque ces grands projets d'infrastructure de  
860 transport sont élaborés en silo, au fédéral le pont Champlain, au provincial Turcot et au  
municipal Bonaventure, on espère qu'il y ait vraiment ce plan d'ensemble qui permette de tenir  
compte de l'ensemble des enjeux de transit.

865 Alors, voilà essentiellement sur la contextualisation. Je vais demander à Véronique  
Fournier de poursuivre sur nos recommandations.

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

870 Merci. Bonsoir, Madame et Messieurs les commissaires.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Bonsoir, Madame Fournier.

875 **Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

880 Donc, pour bien profiter de notre temps, la vision aussi sur laquelle on s'est basé, bien  
sûr les grands enjeux de participation citoyenne et on souhaitait situer Griffintown dans la  
trame montréalaise tel que madame Harel le mentionnait, avec les grandes infrastructures,  
mais également sur la base de principes d'aménagement, principes d'aménagement qui se  
déclinent entre autres sur l'aménagement durable, un aménagement qui fait place à la mixité  
des fonctions, à la mixité également de l'habitation, qui fait place aussi à la mobilité durable et  
bien sûr aussi à toute la question de la mise en valeur du patrimoine et de la dynamique  
culturelle du secteur.

885

Pour nous à Vision Montréal, et effectivement notre mémoire est fort détaillé et éloquent sur différents points de vue qu'on souhaitait illustrer, pour nous, c'est important que Griffintown soit un territoire mixte qui allie à la fois des fonctions d'emploi et d'habitation.

890 Actuellement, on a tendance à croire que Griffintown est un territoire résidentiel, mais ce n'est pas le cas. La majeure partie des usages actuellement, c'est même de l'industriel et je crois qu'on a comme responsabilité de maintenir une vocation d'emploi et résidentiel et lorsqu'on parle d'un territoire qui est à une échelle humaine, le résidentiel doit s'allier à cette fonction aussi de développement économique. C'est en conciliant les deux qu'on se situe  
895 finalement dans une vision d'un développement durable et intégré.

Si on est capable de travailler et de résider et de se déplacer dans un environnement somme toute assez restreint et répondre à l'ensemble des besoins, bien sûr en lien avec l'ensemble de la métropole aussi, je crois qu'on arrive à atteindre des objectifs de  
900 développement durable. Il ne faut pas oublier qu'on a des atouts qui sont très forts dans le secteur Griffintown, le pôle d'innovation de l'ÉTS, également les Bassins du Nouveau Havre avec le pôle d'emplois La Cité des artistes, un pôle en économie sociale.

Ce sont là des atouts importants et sur lesquels il ne faut pas faire table rase non plus.  
905 Il y a eu maints exercices de planification dans le secteur, que ce soit le forum sur les abords du canal de Lachine qui a été mené par l'arrondissement dans lequel on a dégagé des principes directeurs à la fois sur le domaine public, sur le domaine privé, que l'ensemble des autres exercices, on parlait entre autres des Bassins du Nouveau Havre avec la Société immobilière du Canada. Alors partons si on peut dire des éléments gagnants et intégrons-les  
910 dans une vision d'ensemble.

Alors, un enjeu majeur par contre, et je crois qu'on ne sera pas surpris d'entendre ça ce soir ou dans les séances qui viennent, c'est toute la question des espaces publics et du domaine public. Lorsqu'on regarde Griffintown, bien sûr, il y a des lacunes en espaces verts,  
915 mais au-delà de ça, on parle de l'aménagement des rues, de places publiques, des

infrastructures même parce que, j'aime souvent le dire, mais il y a encore des égouts en bois dans Griffintown et la plupart des rues n'ont pas de trottoir.

Alors comment à ce moment-là cette planification des investissements publics se fait?

920 Il va falloir être en mesure de se donner une échelle temporelle. Nous, on irait pour un minimum de dix ans, même la Charte de la ville quand on parle de fonds de développement le situe sur un horizon au minimum de dix ans.

925 Mais il va falloir que les pouvoirs publics prennent un leadership important en termes d'investissement et dans ces différents créneaux, on parle bien sûr, bon, du fonds, de rétablir... c'est des recommandations qui s'adressent en partie à la Ville de Montréal, mais de rétablir le fonds de développement, également de voir à mettre sur pied un fonds d'investissement parce que l'accompagnement et le développement de ces grands projets demandent beaucoup de ressources et lorsqu'on parle par exemple d'une place publique, 930 c'est des investissements publics sur lesquels on peut tabler sur des retombées d'investissement privé à moyen et long terme, mais au départ, il faut avoir l'argent, entre guillemets, pour le faire.

935 Et je crois qu'il y a différentes stratégies aussi de financement et ça ne doit pas non plus que reposer sur les pouvoirs publics et dans ce sens-là, on souhaite que la réflexion soit élargie à une responsabilité partagée entre le public et le privé dans le développement de Griffintown entre autres par exemple sur la question du verdissement. Oui, il y a un effort à faire du côté des pouvoirs publics, mais en même temps quelles conditions et comment on développe les projets. Madame Harel en donnait un exemple. Lorsqu'on parle d'une 940 implantation à 100% dans le Programme particulier d'urbanisme de Peel-Wellington, quelqu'un qui se prévaut de ce droit-là bien sûr limite la conséquence de ça et limite tout à fait ou même ampute finalement une possibilité de développement d'un espace public ou de verdissement ou quel qu'il soit.

945            Alors, ce genre de réflexions, je crois, doivent animer cette vision. Parce qu'une vision sans les moyens, ça demeure toujours, je pense, de l'espoir et théorique, mais en même temps on a l'occasion de refaçonner Montréal d'une manière importante.

950            J'aimerais peut-être un point sur lequel on enchaînera et je laisserai par la suite la parole à ma collègue avec nous. Toute la question du patrimoine et de la culture dans Griffintown. On a un secteur qui est un patrimoine ouvrier entre autres bien sûr jumelé à un patrimoine industriel, mais le patrimoine ouvrier, que ce soit dans Griffintown et peut-être même ailleurs aussi à Montréal, est souvent méconnu, moins mis en valeur, et on croit que la pression sur le développement actuel doit engendrer des actions rapides de la part de la Ville  
955            pour préserver certains éléments. On pense par exemple au Horse Palace, aux écuries, on pense au Poste de police, à la New City Gas, à différents éléments qui finalement donnent le caractère et l'histoire aussi de Montréal et la trame de rues en est un exemple aussi.

960            Donc, lorsqu'on parlait entre autres de revoir le PPU, on souhaite que la planification et le plan d'ensemble qui sera développé respecte le principe de non-fermeture de rues et s'inscrive dans la trame urbaine.

965            Bien sûr il y aurait beaucoup de choses à dire, je vais laisser ma collègue terminer. On a surtout tout un volet sur la question du transport durable, la mobilité, des transports actifs qui doit être pensé également dans l'aménagement public. Par exemple, que les zones de rencontre guident la vision des rues dans Griffintown ou l'idée de woonerf. Bref, je vais passer la parole à madame Gagnon.

970            **Mme SARAH GAGNON-TURCOTTE :**

Bonsoir.

975            **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Bonsoir, Madame Gagnon.

**Mme SARAH GAGNON-TURCOTTE :**

Vous allez bien?

980 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui.

**Mme SARAH GAGNON-TURCOTTE :**

985

Avant de rentrer peut-être dans les questions de transport, puis de densité, j'aimerais remettre l'accent, je pense, sur le fait qu'on a vraiment une vision à l'échelle humaine du développement de l'aménagement du quartier de Griffintown. On a parlé un petit peu des parcs, des espaces publics, des services de proximité, de la présence de l'emploi, donc, une mixité qui est tant sociale que fonctionnelle. On a également plusieurs propositions pour améliorer l'offre en logement abordable, communautaire et également diversifié, donc, avec plusieurs chambres.

990

Je pense que ces différents enjeux qui se croisent tout en étant extrêmement différents, l'habitation d'un côté, les parcs de l'autre, l'emploi de l'autre côté, mais tout ensemble, d'où l'accent qu'on met sur la planification intégrée, permet réellement l'émergence d'un quartier à l'échelle humaine.

995

Dans ce cadre-là, la densification joue un rôle vraiment important dans le plan métropolitain d'aménagement et de développement, les principes de TOD, de *transit oriented development*, ont été mis de l'avant et vraiment intégrés dans le plan et c'est vraiment la création d'un lieu qui est densifié en termes d'habitation, de services, mais qui se complète par une offre de transport autant au niveau local qu'au niveau un peu plus régional qui permet vraiment de transiter à l'extérieur et vers l'intérieur du quartier, mais en laissant l'espace pour avoir une trame locale, une trame où avec les espaces verts, tout ça, les gens peuvent circuler.

1000

1005

1010 On est fortement en faveur de la densification dans le sens où la densification peut être également conviviale. Il y a différents moyens pour empêcher un sentiment d'écrasement quand les gens sont sur la rue par exemple, avec des retraits en hauteur dans les bâtiments. Donc, il y a différentes façons comme ça de permettre au quartier d'être dense, mais convivial tout en ayant bien sûr les zones de rencontres et tout ça.

1015 Donc, au final peut-être simplement pour résumer nos grands axes, au-delà de remettre la volonté citoyenne au cœur du processus, donc, on a parlé de la planification intégrée de l'aménagement qui doit faire une place à une planification, du financement également à long terme et puis il faut remettre au cœur de notre vision les familles dans laquelle elles vont pouvoir être mobiles, dans un quartier avec une identité forte, axé sur la culture et son histoire et dans lequel elles pourront également travailler. Voilà. Je vous remercie.

1020 **Mme LOUISE HAREL :**

Merci, Sarah. Alors, Véronique va continuer.

1025 **Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

1030 Si je peux me permettre, un élément important aussi, je tiens à le rappeler, dans le secteur de Griffintown, l'arrondissement depuis 2009 applique systématiquement la stratégie d'inclusion de logement social et abordable. Pour nous, c'est une condition *sine qua non* à tout développement qui se ferait dans l'arrondissement et nous l'avons également négocié dans des cas de plein droit.

1035 Ceci étant dit, lorsqu'on parle de logement social et communautaire, il faut également parler de l'accès à la propriété. Dans le cas de Griffintown, les propositions que Vision Montréal met sur la table entre autres dans nos recommandations, c'est de voir comment la SHDM aussi peut être interpellée ou d'autres partenaires pour faire en sorte que oui, on ait des modes collectifs d'habitation, mais en même temps aussi qu'on permette l'accès à la propriété

1040 pour les familles et dans un contexte où la valeur foncière des terrains et le coût de développement de ces projets est fort élevé, et la Ville de Montréal a certainement une responsabilité importante ne serait-ce qu'au niveau des programmes de subvention pour l'accès à l'habitation, mais également il y aura des représentations à faire à notre avis auprès du gouvernement du Québec puisque les barèmes actuels de financement de ces projets ne sont pas au rendez-vous.

1045 Alors, on réussit, et c'était la volonté même dans la planification de mettre de l'avant la stratégie d'inclusion, on réussit à aller chercher des unités, mais on ne réussit pas à les financer. Alors, c'est tout un enjeu et dans une perspective, on parlait tout à l'heure de 10 ans, et lorsqu'on veut atteindre si on se donne des objectifs par exemple d'un 15% de logements sociaux, un 15% abordable, il va falloir se donner les leviers pour le faire. Actuellement, on est  
1050 à la limite de ce qui est possible de faire et on ne peut penser Griffintown sans cette mixité.  
Merci.

**Mme LOUISE HAREL :**

1055 Alors voilà, nous sommes à votre disposition pour l'échange. Nous avons donc 36 recommandations.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

1060 Oui, ah oui, c'est une contribution très importantem et effectivement, je voudrais d'abord vous en remercier. Si vous permettez, on va effectivement vous poser quelques questions.

1065 D'abord revenir sur ces questions de financement. Est-ce que vous pourriez donner un petit peu plus de détails sur la façon dont vous voyez le fonds d'investissement? D'abord, est-ce qu'il s'agit uniquement de fonds publics? Ou de fonds privés et publics? Et comment ça fonctionnerait, un peu?

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

1070

Sur la question du fonds d'investissement, nous on le voit comme étant un peu à l'image de ce qui existe quand même actuellement au niveau des grands projets lorsqu'il y a une valeur anticipée, si on peut dire, de retour sur les investissements. Toutefois, ce qu'on peut déplorer, c'est que les règles d'accessibilité à ces projets ou les mécanismes de

1075

financement ne sont pas nécessairement clairs et ne sont pas non plus définis pour une période de temps.

1080

Alors, si on parle par exemple de 10 ans, ça veut dire que cette planification d'investissement, elle doit être conséquente et se donner les moyens entre guillemets que le financement reste attaché au projet. Quand on parle de fonds d'investissement par exemple, et je donnerais l'exemple même de Griffintown, il y a des projets qui sont accompagnés depuis des années par des urbanistes, des architectes à l'arrondissement, aussi bien à la ville-centre, mais pour la ville et l'arrondissement, ce ne sont pas des entrées d'argent supplémentaire et ça fait en sorte finalement qu'il y a un équilibre à avoir entre les services réguliers qui sont

1085

donnés à l'arrondissement ou à la ville et les services qui sont commandés finalement par l'ampleur d'une planification urbaine comme celle-ci.

1090

À notre avis, ce serait une espèce de fonds, comme dire, de cagnotte entre guillemets sur laquelle on est capable de financer des fonds professionnels, mais également lorsqu'on parle d'investissement public, de prévoir une rentabilité un peu comme la valeur actualité nette actuellement, actualisée, mais définie sur une période de temps et dédiée à un secteur en particulier.

1095

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui.

**Mme LOUISE HAREL :**

1100 Et si vous me permettez, j'aimerais aussi insister sur le fait qu'étant donné qu'il n'y a pas de lotissement, la formule de contribution à un fonds de parc ne peut pas trouver application dans le secteur de Griffintown.

1105 Alors, il faut penser autre chose, mais il faut penser quelque chose parce que la formule n'est pas adaptée au redéploiement d'un quartier complet. Les promoteurs sont habitués à contribuer au financement d'un fonds de parc seulement lorsqu'il y a lotissement.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

1110 D'accord, d'accord. Alors, pour poursuivre un peu dans le même sens, même si ça pourrait ne pas apparaître le cas au point de départ, je voudrais revenir sur vos zones de rencontres.

**Mme LOUISE HAREL :**

1115 Ah oui. Intéressant, hein?

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

1120 Oui, très intéressant.

**Mme LOUISE HAREL :**

Ça existe dans beaucoup de villes d'Europe.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

1125

Oui, effectivement.

**Mme LOUISE HAREL :**

1130

Parce que la trame des rues de Griffintown permettrait ces zones de rencontres parce que c'est Louis Charland qui a fait la trame des rues en 1806. Alors, je vais laisser Véronique expliquer...

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

1135

Je veux simplement que vous m'expliquiez parce que, voyez-vous, nous, il est arrivé à plusieurs reprises quand on fait des consultations publiques sur des ensembles immobiliers ou sur des projets de plan qu'il y ait des hypothèses de piste cyclable ou des hypothèses de sentier piéton, qu'à chaque fois les gens nous demandent des installations en site propre parce qu'ils disent les cyclistes et les piétons, il y a des conflits, il y a des potentiels de conflits; les vélos et les automobiles, il y a des potentiels de conflits.

1140

Alors, vous avez déjà vécu une expérience dans Saint-Henri, c'est ce que je comprends. Expliquez-nous comment ça se fait que ça marche compte tenu de l'expérience qu'on a, nous, qui est assez différente.

1145

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

Je pense que le contexte de Griffintown, les zones de rencontres à notre avis s'appliquent très bien au contexte de Griffintown d'une part parce qu'on a un travail immense d'infrastructure : il faut refaire non seulement le dessous, mais la surface également.

1150

Alors, profitons de cette opportunité pour repenser le domaine public. Dans Griffintown, nous avons des rues de sept mètres environ à certains endroits si on prend

1155 l'exemple de la rue Shannon. Alors, plutôt qu'avoir trottoir, asphalte, trottoir comme on voit de  
manière traditionnelle, pourquoi pas à ce moment-là penser à une rue où il peut y avoir des  
bollards, où on permet en partie la circulation automobile et en partie un corridor qui peut être  
1160 aménagé piéton-cycliste pour faire en sorte finalement qu'on maximise le réinvestissement  
public que l'on fait sur nos rues et qu'on cible... dans les présentations d'ailleurs qui ont été  
faites par la Ville de Montréal, on a les rues de circulation locale, les rues significatives,  
exemple William, Ottawa. Peut-être que là, la réflexion serait de dire : À ce moment-là sur  
Ottawa, William, est-ce qu'on a sur site propre? Parce que ce sont des rues qui sont amenés  
à être plus importantes.

1165 Par contre, sur les petites rues qui vont servir à un achalandage de proximité, faisons  
en sorte qu'on maximise l'espace et qu'on permette la plantation, parce que c'est un enjeu  
important de la zone de rencontres aussi. Utilisons la plantation et le verdissement comme un  
moyen, un mécanisme aussi d'apaisement de la circulation. Il ne pourra pas y avoir beaucoup  
de stationnement sur rue...bien, il y en a déjà peu parce que les rues sont trop étroites, alors,  
1170 on peut difficilement imaginer beaucoup de stationnement sur rue.

Alors, une fois qu'on part des contraintes, transformons-les en opportunité dans  
Griffintown. Dans ce sens-là, pour nous, la zone de rencontres pourrait être un mécanisme-  
clé quand on souhaite créer un quartier à échelle humaine ou à une mixité des fonctions de  
1175 réutiliser autrement l'espace public. Puis quand on regarde dans les villes européennes où  
est-ce qu'il y a une grande densité, c'est souvent aussi de pair avec ce type d'aménagement  
du domaine public.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

1180 Donc, ce serait une façon de générer du domaine public...

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

1185 Tout à fait.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

... des éléments du domaine public, des espaces de domaine public.

1190 **Mme LOUISE HAREL :**

Dans le fond, ça me fait penser, moi, à des terrains de camping où la limite de vitesse est 20 km, mais en fait, il y a cohabitation avec à la fois le vélo, la marchette, la poussette, etc.

1195 **Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

1200 Puis peut-être en ajout de ça aussi, actuellement tout le stationnement extérieur est interdit dans le grand secteur de Griffintown. Donc, tout nouveau stationnement se construit en souterrain. Alors, les espaces publics qui sont laissés si on peut dire à la voiture, nous ce qu'on fait comme recommandation, c'est priorisons une fonction collective. Donc, soit des stands à taxis collectifs, soit du Communauto, soit des bornes électriques même, et utilisons d'une manière collective ces espaces publics de surface et maximisons le domaine public. Alors, c'est les orientations que nous proposons.

1205 **Mme LOUISE HAREL :**

Y compris le taxi collectif.

1210 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

1215 D'accord. Changement de thématique un peu, la question de la densification. Alors, dans une de vos recommandations, peut-être certains des paragraphes introductifs à une de vos recommandations, vous mettez en évidence toute cette importance de faire un aménagement qui s'arrime bien aux quartiers limitrophes.

Évidemment dans les zones qui avoisinent par exemple l'arrondissement Ville-Marie où il y a déjà des hauteurs de prévues, comment vous voyez la densification dans ces hauteurs-là et comment vous la voyez répartie ailleurs dans Griffintown? Donc, aux abords de Ville-Marie, quartier Bonaventure, la partie des jardins Windsor, et puis en allant plus vers l'ouest ?

1220

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

D'abord, je pense qu'il y a cette transition. Effectivement, il y a des hauteurs déjà permises. Sur la question du PPU, à notre avis il y a des erreurs qui doivent être corrigées. Par exemple, on parlait de hauteur dans des cas où les rues étaient fermées, donc, construite au-dessus. Actuellement les orientations et celles qu'on souhaite bien seront poursuivies dans le plan d'aménagement, c'est de ne pas fermer aucune rue, mais on se retrouve avec des hauteurs qui vont jusqu'à 60 mètres et plus, 80 mètres, donc, qui créent des effets tunnels et qui ne sont peut-être pas à propos pour le type de rue.

1225

1230

Alors nous, on pose cette question-là dans le PPU. Revisitons le PPU à la lumière de la nouvelle donne de ce secteur-là. Sur la question de la densité, on ne peut pas faire, je pense, l'abstraction, on est près des stations de métro, on est près du centre-ville, de définir une hauteur théorique, je pense que c'est un peu dogmatique, mais plutôt de se dire : Regardons quelles sont les conditions qu'on peut aller en hauteur ou de densité même en typologie de logement aussi, et même d'implantation. Je donnais l'exemple tout à l'heure. Implanter un bâtiment à 100% sur un terrain, je pense que personne n'est gagnant en termes d'espaces publics.

1235

1240

Donc, ça fait partie des éléments au niveau de la densité, mais je pense qu'il y a des principes qui ont été dégagés qui sont fort intéressants dans le cadre de la réflexion sur la planification en lien avec les espaces qui sont aux alentours, en lien avec la capacité aussi, la largeur des rues à recevoir des hauteurs mais à notre avis, l'ÉTS est un bon exemple. On est à 8 étages au niveau des résidences étudiantes, mais ça permet finalement à un de nos

1245

fleurons finalement du génie du Québec, voire au Canada, de se développer et d'accueillir une population intéressante.

1250 Est-ce que cet exemple-là doit être reproduit partout dans le quartier? Je pense que la vision d'ensemble va nous aider à le trouver. Puis les bâtiments industriels, il ne faut pas oublier non plus qu'ils sont pour la plupart autour de 6 étages. Même ailleurs dans le quartier, on prend Imperial Tobacco à Saint-Henri, on est dans du 6 étages et ce sont parmi des vieux bâtiments, la Lowneys.

1255 Donc, il y a une transition entre aussi prise en compte d'un patrimoine industriel et de densification et des enjeux de densification en lien aussi avec le PMAD. À notre avis aussi, il faut être prudent sur la question quand même de la densité, sur la pression que ça met au développement au niveau de la valeur foncière quand même des terrains. Il faut en être bien conscient aussi. Et peut-être un élément qu'on a moins abordé, c'est toute la question aussi  
1260 de l'architecture et du design.

Montréal se positionne comme Montréal, ville de design, et dans ce sens-là, je crois que la densité ou les constructions, on a des architectes de calibre à Montréal, mettons-les à profit aussi pour intégrer les éléments du patrimoine. Ayons une architecture contemporaine,  
1265 mais qui répond aussi à des objectifs de développement durable. Et je donne l'exemple dans l'arrondissement, on a modifié deux fois notre règlement d'urbanisme; dorénavant, ce sont que des toitures blanches, c'est un 20% de verdissement. Bon, il y a une série de mesures, mais il faut que ces mesures-là soient appliquées à tous les projets et que ce soit un traitement équitable aussi, des projets qui soient privés ou publics sur le territoire de Griffintown.

1270

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Monsieur Séguin, et la dernière question, monsieur Bergeron.

**M. MICHEL SÉGUIN :**

1275

Juste avant votre conclusion, vous parlez beaucoup de développement et vous l'avez évoqué ce soir en présentant. Vous parlez que pour avoir un développement qui a du succès, une des conditions, c'est d'intensifier les liens entre les milieux politiques, économiques et de la société civile. Alors, j'aimerais ça vous entendre expliciter un peu plus de quoi ça aurait l'air ce type d'intensification des liens ou fournir quelques exemples de modèles que vous considérez dans ce type de démarche-là.

1280

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

1285

La Société immobilière du Canada est un bon exemple quand il y a eu le développement des Bassins du Nouveau Havre où il y a eu une consultation en amont. D'ailleurs, l'Office était partie prenante aussi à différentes étapes du processus où on avait à ce moment-là le centre local de développement, la CDEC, le RESO. Il y a eu un travail qui a été fait sur le plan d'action locale pour l'économie et l'emploi qui est un organisme concerté avec les groupes communautaires aussi du milieu.

1290

On avait des promoteurs... bien, on a toujours des promoteurs privés, des groupes de ressources techniques, les gens de l'arrondissement, les gens de la ville-centre où finalement on développe des plans d'ensemble qui font appel à toutes ces dimensions. Je pense que l'exemple du quartier de l'innovation aussi avec l'ÉTS est un bon exemple. Il y a des comités de coordination qui existent avec McGill, l'ÉTS, l'arrondissement, la Ville, différents partenaires. Donc, c'est ce type, je crois, de coordination.

1295

1300

Est-ce que ce serait par exemple d'avoir un bureau de projet mixte coordonné par la Ville? Est-ce que ce serait d'avoir un commissaire industriel entre guillemets qui a des pouvoirs élargis? Il y a un mécanisme de coordination, je crois, qui sera nécessaire d'une manière ou d'une autre si on se donne un plan d'ensemble sur une dizaine d'années ou autre, l'échelle temporelle, mais c'est ce type, je pense, de concertation-là, puis qui a démontré ses succès.

1305 Le Bassin du Nouveau Havre, si on prend cet exemple-là, avec la consultation en amont, on a dégagé des principes. Il y a eu consultation par la suite et c'est un projet qui va de l'avant avec des partenaires comme Parcs Canada et, bon, vous les connaissez, où est-ce qu'on a finalement une mixité dans le type de développement qu'on retrouve.

1310 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

D'accord.

**M. MICHEL SÉGUIN :**

1315

Merci.

**M. BRUNO BERGERON :**

1320 Ma question était complémentaire à celle de Michel. C'est justement ce mécanisme de mise en œuvre au-delà du grand plan d'ensemble. Il y a tellement de volets à coordonner pour s'assurer qu'on ne soit pas seulement en réaction à des projets promoteur, mais aussi qu'on soit promoteur de certaines idées. Donc, est-ce que vous avez pensé aussi au mécanisme de mise en œuvre d'un grand projet comme Griffintown?

1325

**Mme LOUISE HAREL :**

1330 Chose certaine en tout cas, la diversité des intérêts est telle qu'il faut un mécanisme de réconciliation. La médiation, parce que c'est de ça en fait, une médiation organisée, une médiation qui est mobilisatrice aussi est nécessaire.

Alors, quelle forme elle doit prendre? On compte un peu sur vous aussi pour nous en faire des recommandations. Mais il faut cette médiation-là tout au cours du projet parce que c'est un équilibre qui est très très instable entre des intérêts qui parfois peuvent être divergents

1335 à la fois de densification, de succès commercial, mais aussi de mixité sociale, de mixité de fonctions, de développement durable, de création d'emplois.

Alors, je ne sais pas, Véronique, si tu veux... Sarah?

1340 **Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

Je pense que ça permet...

**Mme LOUISE HAREL :**

1345

Vous allez avoir une consultation en phase 2? On reviendra sur le sujet.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

1350

On va voir.

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

1355

Peut-être la dernière chose en lien avec le mécanisme de coordination, je pense que c'est là aussi qu'on peut y adjoindre les mécanismes de financement.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

D'accord.

1360

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

Et d'allocation et de phasage aussi d'un soutien public qui est connu et transparent et qui est connu par tous, l'ensemble des acteurs.

1365 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

D'accord. On est obligé de s'arrêter, alors merci infiniment.

1370 **Mme LOUISE HAREL :**

Merci.

1375 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci. J'appelle maintenant madame Claudine Deom. Bonsoir, Madame Deom.

**Mme CLAUDINE DEOM :**

Bonsoir.

1380

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Vous allez nous présenter les gens qui vous accompagnent? Madame?

1385 **Mme MARIE-CLAIRE BLAIS :**

Marie-Claire Blais.

1390 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Bonsoir, Madame Blais.

**Mme MARIE-CLAIRE BLAIS :**

Bonsoir.

1395

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Alors, on vous écoute.

1400

**Mme CLAUDINE DEOM :**

Madame Roy, Monsieur Bergeron, Monsieur Séguin, bonsoir et merci de nous accueillir. Je suis Claudine Deom et je suis professeur à l'école d'architecture à l'Université de Montréal. J'ai encadré et codirigé avec ma collègue, Marie-Claire, un atelier d'architecture en troisième année à l'automne dernier et c'est un peu la raison pour laquelle nous sommes ici pour vous présenter un petit peu le travail que nous avons fait.

1405

Je suis ravie de suivre en terme de séquence la présentation précédente qui, on voyait partout *Osez rêver Montréal*. C'est bien de ça dont il s'agit avec nous aussi. Nous avons rêvé à notre manière avec les étudiants, les 13 étudiants qui étaient inscrits à cet atelier, à propos de Montréal, mais plus particulièrement de Griffintown.

1410

Donc, c'est dans cet objectif que nous vous avons déjà fait parvenir une partie du travail que nous avons réalisé l'automne dernier. J'aurai à vous remettre une nouvelle version, je vous serais gré d'en tenir compte parce qu'elle est un peu bonifiée par rapport à ce qu'on vous a livré un peu plus tôt cette semaine.

1415

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

D'accord.

1420

**Mme CLAUDINE DEOM :**

1425 Voilà. Donc, je vais lire un peu avec le souci de garder le temps et de ne rien oublier le petit papier que j'ai préparé et qui importe aussi de préciser que chez nous à l'école d'architecture, comme dans toutes les écoles vraisemblablement d'architecture, l'enseignement en atelier occupe une place qui est très importante dans la formation des futurs architectes.

1430 Ça a l'air évident de le dire, mais je pense que c'est important néanmoins de le préciser pour ceux et celles qui seraient moins familiarisés avec la formation en architecture parce que c'est en atelier finalement que les étudiants travaillent, seul ou en équipe, et ils travaillent au développement des habiletés qu'ils mettront au service de la collectivité pendant leur carrière, des habiletés de conception, d'articulation des idées, de recherche, de réflexion sur les transformations de l'environnement bâti et le rôle de l'architecture dans la société.

1435 Je pense que c'est important de le dire, d'ailleurs encore une fois, je fais référence à la précédente présentation, le design et la qualité de l'environnement bâti par l'architecture est un aspect qu'il ne faut pas oublier à notre avis.

1440 Donc, le processus en atelier s'opère donc par le développement d'un projet d'architecture qui est un exercice qui habituellement prend le temps d'un trimestre. Donc, c'est au tuteur de proposer et nous on a proposé un atelier qui s'intitulait : La rue Ottawa, potentiel d'une nouvelle urbanité au cœur de Griffintown. C'était un atelier d'architecture qui visait la conception et le développement d'un projet d'architecture à partir d'une  
1445 compréhension élargie du contexte et une interprétation personnelle de ce même environnement.

1450 Donc, c'est la rue Ottawa qui est comprise entre les rues Queen et du Séminaire qui ont été l'objet de notre intérêt plus spécifiquement, mais sans oublier bien entendu le lien entre la rue Ottawa et l'ensemble du secteur. Nous sommes pleinement conscientes que ce n'est pas tout à fait le territoire qui est l'objet de discussion, mais je pense que l'intérêt est dans le

processus qui a amené la proposition de projet, un processus d'analyse qui s'est fait vraiment en profondeur et dont nous aimerions vous montrer quelques extraits, histoire de rêver et de penser autrement une compréhension du secteur Griffintown en l'occurrence. Voilà.

1455

Donc, l'atelier proposait de réfléchir au potentiel d'arrimage d'une vie urbaine riche et prometteuse le long de la rue Ottawa située au cœur du quartier Griffintown et d'imaginer une façon alternative d'aborder le contexte urbain, vous savez, l'existant dans le processus de conception d'un projet d'architecture afin de tisser des liens entre les populations actuelles, ne les oublions pas, et en devenir.

1460

En d'autres termes, il s'agissait d'imaginer une façon autre de travailler avec le contexte existant. C'est ça qui nous attirait toutes les deux, de se nourrir de ce contexte existant pour proposer un projet qui s'inscrive à la fois dans son époque et dans la continuité des différentes couches qui ont marqué le lieu. On entend beaucoup parler d'histoire, n'est-ce pas, à propos de Griffintown? Comment s'inscrit-on dans la continuité quand on pense à des couches subséquentes qui vont être léguées pour les générations futures?

1465

Donc, vous comprendrez que le mot *contexte* dans le cadre de cet atelier a pris un sens très large. Des édifices, des structures, des aménagements, des rues, oui, qui résultent de diverses périodes, ça va de soi, mais aussi, et n'oublions pas les usages, des passages, des traditions, des populations qui tous ensemble changent aussi beaucoup.

1470

Donc, grosso modo - pour ne pas trop faire un cours, ce serait mon deuxième aujourd'hui, ça irait mal là - on résume la session en deux temps. Dans un premier temps, une première moitié de session qui a duré environ 7 semaines où les étudiants ont analysé le contexte existant en regard aux transformations et aux différentes composantes physiques et humaines. C'est ces quelques planches que nous vous avons apportées ici, histoire un peu de mettre tout le monde derrière moi au parfum du travail que nous avons fait et aussi de commenter de façon à ce que vous les saisissiez possiblement mieux lorsque vous les ausculterez plus attentivement.

1475

1480

1485           Donc, première moitié, analyse du contexte. Deuxième moitié, développement du projet et 7 semaines, c'est très court; dans un trimestre habituellement les étudiants, pour votre information, disposent d'une dizaine de semaines en moyenne pour développer un projet. Voilà.

1490           Donc, je le répète, l'objectif de ce mémoire est de vous inviter à prendre connaissance du fruit du travail des étudiants. Sur le CD, vous trouverez à la fois les planches d'analyse et les planches de projet. On a accompagné les planches d'analyse avec quelques commentaires écrits de façon à ce que vous puissiez encore une fois les saisir plus judicieusement.

1495           Alors, quelques exemples de planches. Les étudiants pendant cette première moitié de la session ont travaillé en équipe. Il y avait l'équipe histoire, Team Histoire, si vous me permettez qui ont, comme toute bonne analyse de contexte le propose, regardé les données historiques, regardé les cartes anciennes, les photographies anciennes.

1500           C'est bien de faire l'histoire, mais ce qu'on a essayé de communiquer à travers cette analyse, c'est d'abord le besoin d'organiser cette riche histoire. Tout le monde parle de l'histoire de Griffintown, on la raconte abondamment, on l'a fait pendant la journée de réflexion à laquelle j'ai assisté, c'est très bien, mais à quoi sert cette histoire-là?

1505           Donc, on a essayé d'inviter les étudiants et je pense qu'ils ont réussi en grande partie à le faire, aller un petit pas plus loin en comprenant les traces présentes du passé au moyen de cette histoire. Donc, la division en grandes périodes, telles qu'on vous en montre des exemples maintenant, a permis une compréhension que, oui, il y avait eu une période de l'âge d'or, une période industrielle et un déclin, un certain oubli et là, c'est comme si la page était blanche, c'était le moment d'inscrire un nouveau futur pour Griffintown et, en fait, l'équipe  
1510 histoire a beaucoup contribué de pair avec les collègues à mettre en valeur la présence culturelle et l'importance de ce renouveau.

1515 Circulation. Ce n'est pas un travail qui est habituellement dédié à l'architecte, mais les  
filles s'en sont tirées avec brio. Des analyses, beaucoup d'analyses sur le terrain, une équipe  
qui l'a fait, c'est certainement l'équipe circulation. De l'observation. Non seulement des  
1520 informations quantifiables, on n'avait pas les trucs pour les comptages, etc., mais beaucoup  
d'observations que je dirais plus de nature qualifiable ou qui visent à qualifier le secteur,  
l'importance des flux, le bruit, l'impact que causent les infrastructures, l'impact visuel, l'impact  
aussi physique qu'occasionnent ces barrières-là et une rue Ottawa qui au final s'en ressort  
comme une rue très calme, une rue où il y aurait possiblement une vie de quartier à y  
aménager.

1525 Troisième équipe, les usages. Une équipe qui s'est rapidement transportée hors des  
sentiers battus de l'analyse des usages qui est plus traditionnellement associée à affecter des  
aires à différents types d'usages justement, du résidentiel, du commercial, de l'institutionnel,  
etc. Quand on est arrivé à Griffintown, et cette équipe-là a fait un travail systématique de  
repérage sur le terrain, on s'est rendu compte qu'il y avait des usages qui étaient un peu  
différents, des usages qui arrivaient comme ça sans être inscrits officiellement dans les plans  
1530 d'urbanisme, un peu comme, et ils ont décidé d'appeler ça de l'éphémère, comme les  
représentations liées à la nuit blanche par exemple sur les territoires entre autres de la New  
City Gas, comme des lieux aussi qui hébergent plus d'un usage, atelier, transformation,  
habitation, cette espèce de fin grain finalement qui est si particulière à Griffintown est ressortie  
de leur évaluation, de leur analyse.

1535 Quatrième équipe, morphologie - j'en ai six, donc, j'achève. Morphologie qui a  
regardé d'abord les densités avec les plans et la densité qui est prévue avec les projets qui  
sont annoncés. Une équipe aussi qui s'est beaucoup préoccupée de... comment on pourrait  
dire, des textures, des couleurs, des matériaux qu'il y a rue Ottawa. Des aspects qu'on  
regarde souvent moins qui font dire à certains que le secteur est hétéroclite, qu'il est  
1540 moribond, mais qui au final peut également révéler à notre avis, en fait à l'avis des étudiants  
une assez grande richesse.

1545 La cinquième et avant-dernière équipe, c'est l'équipe perception. Je ne sais pas si vous avez eu la chance de visionner la vidéo, prenez un peu de temps pour le faire, c'est 12 minutes, ce n'est pas si mal. C'est tranquille, il n'y a pas trop de bruit, et là, vous allez voir finalement qu'ils ont utilisé un support visuel intéressant, celui de la séquence des cartes, des cartes qu'ils ont demandé à des résidents de Griffintown de dessiner.

1550 Les étudiants n'ont vraiment pas hésité à aller au devant des personnes, que ce soit du sans-abri à la personne qui travaille au dépanneur en passant par des gens qui travaillent de l'autre côté de l'autoroute parce qu'on s'est préoccupé également du Faubourg des Récollets à essayer de déterminer par le dessin quel est leur point de repère, quels sont les axes de circulation qu'ils emploient, etc., un peu inspiré, grandement je dirais, inspiré de la méthode de Kevin Lynch dans son livre incontournable pour ceux qui s'intéressent à la ville  
1555 qui est l'image de la cité.

1560 Donc, une démarche assez inusitée, mais qui a livré par un petit échantillonnage, il faut le dire quand même, des résultats qui seraient prometteurs si on adoptait et on perfectionnait ce genre de méthode.

1565 Et enfin, population. Une couche d'informations qui s'étudient très mal avec Statistiques Canada qui est très très très frustrante parce que c'est un peu comme si Griffintown était le trou dans le beigne. Les populations ne sont pas dans Griffintown, alors comment on fait pour aborder ça? C'est un beau défi.

1570 Eh bien, Renault et Ariane sont sortis, et les planches que vous voyez là, ce sont les points d'observation les fins de semaine, l'heure de pointe, les mêmes moments cruciaux qui ont été déterminés comme l'équipe circulation pour essayer de voir finalement quelles sont ces personnes, elles viennent de où, essayer d'extrapoler un petit peu les déplacements. Après ça, ils se sont concentrés davantage sur la rue Ottawa et là, ç'a été aussi une période d'entrevues, entrer dans les commerces, essayer de comprendre finalement qui sont les gens qui magasinent, si on peut employer le terme, c'est un peu vaste, mais bon, enfin, rue Ottawa,

qui marchent pour aller dans quelle direction et dans quel but. Un peu les enquêtes OD finalement, moins sur le transport, mais plus sur l'identité même des personnes.

1575

Voilà. Alors, je passe très très très vite et je me fie à vous pour l'examen de ces planches-là. Nous serions à votre disposition, bien sûr, pour élaborer davantage. Mais je terminerais en disant que les étudiants ont fait preuve à notre avis d'une très grande sensibilité et cette sensibilité-là s'est développée au gré des heures passées sur le terrain. Ils ont fait du terrain, c'est justement ce que nous souhaitions, voilà pourquoi l'atelier, soit dit en passant, se déroule à l'automne et non pas à l'hiver.

1580

Donc, beaucoup d'heures passées sur le terrain à différents moments de la journée et de la semaine de même qu'au contact avec des gens qui habitent et/ou qui fréquentent le secteur de façon quotidienne. Et il faut leur dire et leur donner le mérite, ils ne se sont pas gênés pour observer les lieux, les visiter, aller au devant des personnes, les interroger pour approfondir leurs connaissances du secteur en se penchant sur des aspects souvent moins usuels des analyses de sites, peut-on le dire, que l'on produit habituellement tels que les perceptions, les usages éphémères, les espaces verts non officiels.

1585

1590

Vous savez, cet espace de jardin qui jouxte le viaduc du chemin de fer à l'angle des rues Dalhousie et Ottawa, c'est le genre de choses qui ne ressortent pas sinon que de dire en filigrane, ben oui, ça existe. Mais on a essayé de les cartographier, on a essayé de voir s'il y a une relation entre eux et finalement ça donne au secteur une richesse visuelle et une richesse de texture et une richesse en usage également.

1595

Donc, à notre avis, et c'est la raison pour laquelle on a pensé que ce serait pertinent de partager ça avec vous, le groupe a dégagé à notre avis, donc, un portrait très fin, le fin grain finalement si vous voulez de Griffintown qui permet vraiment d'en saisir les qualités.

1600

Donc là, c'est vrai que je termine, quelques mots sur les projets que vous allez voir. Nous ne sommes pas vraiment à l'aise de commenter des projets, ce sont les projets des étudiants, mais je pense que vous allez voir qu'ils parlent d'eux-mêmes. Ils offrent vraiment

1605 une brochette assez variée de programmes parce que ce sont eux qui avaient à choisir le programme, donc, l'usage du bâtiment qu'ils proposaient ou de l'aménagement et le site.

1610 Donc, s'il est vrai que l'exercice de l'atelier en est un qui permet parfois d'esquiver, souvent, d'esquiver certaines contraintes de la vraie vie entre guillemets, je pense aux coûts par exemple ou aux aspects de montage et de gestion de projet, je pense que vous allez constater que les projets ne font pas que faire rêver par la créativité qu'ils dégagent, ils démontrent aussi une autre façon de travailler avec le contexte, et ça, je pense que c'est important, une qui est à notre avis prometteuse.

1615 Plusieurs projets, à titre d'exemples, sont venus s'implanter à proximité de la rue Nazareth, cette espèce de *no man's land* entre l'autoroute et le viaduc. Ou bien à proximité entre les deux, sous, à côté des infrastructures de transport. Ce qui est assez frondeur à notre avis et ce, précisément dans le but d'en enrayer l'impact visuel souvent perçu comme étant négatif. Essayer de créer dans ces lieux qui sont souvent des lieux qu'on a hâte de quitter, en faire des lieux où on reste, des nœuds finalement où il y a une interaction, où il y a finalement  
1620 un lien entre deux secteurs.

Et enfin, tous sans exception de ces projets préconisent un avenir pour Griffintown qui mise sur la variété et la richesse des éléments de culture en place. Nous vous invitons donc à considérer ces projets comme le reflet des volontés et des aspirations d'une génération  
1625 montante, attirée et fascinée par la ville, enthousiaste à propos de la ville et des différentes populations qui la rendent dynamique.

1630 Donc, au nom des étudiants, celui de Marie-Claire, on vous remercie de votre intérêt. Bien sûr que nous sommes là pour répondre à vos questions au besoin. Merci.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Bon. Alors, je vous remercie bien. Malheureusement on ne pourra pas poser trop de questions, on arrive à la fin de la période d'une vingtaine de minutes qui était réservée. Par

1635 contre, vous pouvez être assurée que le CD va être mis sur le site internet de l'Office et que nous on va le consulter aussi. Alors, je voudrais vous remercier de votre contribution et laisser la parole à Michel Séguin pour une question.

**M. MICHEL SÉGUIN :**

1640 En fait, on voulait savoir qu'est-ce qui avait amené à la décision de mener ce projet-là? Pourquoi avoir choisi la rue Ottawa? Est-ce qu'il y avait une...

**Mme MARIE-CLAIRE BLAIS :**

1645 Je pourrais peut-être répondre. En fait, on présentait déjà au départ que la rue Ottawa, c'était peut-être la rue, l'armature disons d'un nouveau quartier. C'est l'axe central où il y avait les écoles, toute la vie en fait communautaire se basait sur la rue Ottawa et on souhaitait que les étudiants réfléchissent à la notion d'une rue humaine en ville, en fait à l'échelle humaine, puis je crois que c'est un des enjeux majeurs du quartier de Griffintown et je suis contente, en fait, d'avoir pu prendre connaissance de certains mémoires qui, justement, mettent l'accent sur la rue Ottawa comme un lien, comme porteuse du futur de Griffintown.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

1655 Alors, merci beaucoup, Mesdames, de votre contribution.

**Mme CLAUDINE DEOM :**

1660 Merci.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

1665 Et au plaisir de lire les travaux de vos étudiants ou de les voir du moins sur le CD. Si vous voulez bien remettre le CD à Marc-André.

**Mme CLAUDINE DEOM :**

Avec plaisir.

1670 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Nous, on va s'arrêter pour une pause d'une quinzaine de minutes et puis on entendra au retour monsieur Jeffrey Dungen.

1675 PAUSE... REPRISE

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

1680 Alors, nous allons maintenant entendre monsieur Jeffrey Dungen qui vient représenter le Comité pour le sain développement de Griffintown. Bonsoir, Monsieur Dungen.

**M. JEFFREY DUNGEN :**

Bonsoir. Merci.

1685

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

On vous écoute. On a 20 minutes avec vous incluant les questions.

1690 **M. JEFFREY DUNGEN :**

O.K. Bonsoir, je me présente. Je m'appelle Jeffrey Dungen du Comité pour le sain développement de Griffintown. Je suis le porte-parole. J'habite à Griffintown depuis presque 5 ans.

1695

1700 Alors, ici, on a un mandat pertinent de l'OCPM, mais c'est 40+4 ans en retard finalement. Alors, le présent mandat de l'OCPM pour le secteur Griffintown, il aurait été approprié au cours des années 1960 où on a décidé que Griffintown, c'était un secteur industriel. On l'a laissé crever dans un certain sens, et à cette époque-là, il n'y avait pas de l'OCPM, les outils étaient un petit peu différents, les commissions étaient différentes.

1705 Mais ç'aurait été très pertinent avant le PPU, secteur Peel-Wellington de 2008, c'est-à-dire avant le projet Griffintown, c'est là où on aurait dû planifier. Alors, il y a plein d'intervenants qui ont parlé de ça, je ne vais pas aller trop trop en profondeur, mais d'habitude, on planifie avant d'exécuter.

1710 Alors là, on a au moins 20 projets, plus que 7 000 logements sans plan, c'est ça qu'on a sorti du site web de l'OCPM. C'est ça, c'est beaucoup disons. Alors, qui est responsable pour la situation actuelle de Griffintown? Pourquoi est-ce que cette consultation-là n'a pas eu lieu avant tous les PPU et projets?

1715 Alors, dans les responsables, il y a les élus et la Direction du développement économique et urbain de Montréal. Si on se rappelle il y a 4 ans, monsieur Tremblay a décidé, monsieur le maire Tremblay, que le projet Griffintown, c'est-à-dire le projet de Devimco, c'était approprié d'avoir les consultations au Sud-Ouest, que c'était local, tout, alors, il a fait le *bypass* de l'OCPM, même si beaucoup de monde ont lutté pour l'OCPM, moi inclus, à cette époque-là.

1720 Là, la mairesse Jacqueline Montpetit, l'ancienne mairesse du Sud-Ouest, je dis qu'on a eu une consultation bidon et je n'hésite pas à le dire, celle qu'on avait au Sud-Ouest. Le résultat, c'était l'adoption du PPU, secteur Peel-Wellington dont plein d'intervenants, même politiques, ce soir, ils n'ont pas aimé ça. Après ça, on a monsieur le maire Benoît Dorais du Sud-Ouest et c'est dans son office qu'il y a l'autorisation de la majorité des projets qui sont en cours maintenant.

1725

Là-dedans aussi, il y a la Direction du développement économique et urbain de Montréal, puis eux autres leur mandat, c'est de proposer à l'administration municipale des orientations, des stratégies, des actions, des outils pour le développement de son territoire, notamment en matière économique, d'urbanisme et de réalisation des grands projets, design ainsi que de mise en marché.

1730

Alors, on est ici, on part à cause d'un PPU en 2008. Là-dedans, ils ont influencé un petit peu la direction. So, en gros, c'est ces gouvernements-là qui nous ont amenés ici, qui étaient censés représenter le peuple, planifier à long terme. Alors, on se demande : Est-ce qu'il y aurait une motivation pour ne pas consulter avant de développer et ceci sans un plan d'ensemble? Pourquoi on est ici maintenant si on connaît que ce n'était pas la bonne manière d'aller de l'avant?

1735

Je vais expliquer un petit peu. Alors, voici le triangle des gains. Là, c'est à court terme. Alors, il y a 3 groupes qui sont présents : il y a la Ville, il y a le promoteur, il y a le citoyen. Et d'habitude comment ça marche, la Ville va donner le permis, le zonage aux promoteurs pour qu'eux autres puissent construire de quoi. Ici, c'est des condos. C'est le citoyen qui achète les condos. Avec ça, on augmente la base des taxes et les taxes montent dans les coffres de la ville. C'est normal, il n'y a rien d'étonnant dans ça.

1740

1745

Par contre, quand la Ville manque gravement de fonds et quand un secteur comme Griffintown, qui est hyper sous évalué à cause du fait que c'est industriel et d'un coup, ça passe à résidentiel, 70 mètres, ça fait en sorte que la Ville et les promoteurs sont capables d'avancer des projets rapidement, faire beaucoup d'argent.

1750

Alors, c'est ça, si la Ville donne les permis, le zonage nécessaire pour le promoteur de construire des condos là, il y a des citoyens qui se mettent dehors pour acheter les premières unités, celles qui ont le plus de valeur, qui vont en faire la spéculation. C'est bon, on remplit ces unités-là, on augmente la base de taxes et ça continue.

1755

Alors, d'habitude quand on est en développement normal, ça se règle par la demande des citoyens, tout, mais par le fait qu'on a Griffintown sous évalué, ça va trop vite. Alors là, c'est la responsabilité de la Ville de régler la flèche à gauche, c'est-à-dire les permis et zonage pour assurer qu'on a un développement soutenable à long terme.

1760

Alors, ce n'est pas un accident que le triangle ressemble à une pyramide. Alors, si on regarde avant 2008 quand Griffintown était un secteur industriel, ces terrains industriels ne valaient pas grand-chose, mais tout d'un coup, puis c'est là où j'ai acheté par contre, c'était avant 2008, je suis tout en haut de la pyramide, avec le PPU, secteur Peel-Wellington, là tout a changé. Là, on a des terrains qui ne valaient pas grand-chose, puis tout d'un coup, ah, on peut construire des tours de 70 mètres là-dessus, c'est bon. Alors, on a le zonage résidentiel haute densité, c'est-à-dire haut potentiel.

1765

La question maintenant, c'est à quel point est-ce qu'on va atteindre la juste valeur du marché? Et c'est ça pour moi qui n'est pas clair parce que dès qu'on traverse ce point-là, c'est comme n'importe quoi, c'est-à-dire que les personnes qui achètent en bas de cette période, de la pyramide, ils vont perdre. Monsieur Bergeron a parlé un petit peu, je suis content qu'il l'a fait, puis c'est justement ça qui risque d'arriver, c'est si on construit juste juste juste, tout tout tout à court terme maintenant, *cash now!* ça fait en sorte qu'à un moment donné, on dépasse la limite et on aura des pertes. Puis si je recule, on voulait des taxes, puis si les unités perdent en valeur, on perd dans l'équation aussi. Tout le monde perd. C'est une pyramide et j'espère qu'on peut régler ça un petit peu prochainement et c'est ça que je vais présenter tantôt.

1770

1775

Alors, c'est ça. Présentement les promoteurs et la Ville courent pour terminer leurs projets pendant que les conditions sont propices. Et je vais donner un petit cas de ça. Alors, on pourrait dire qu'il y a des projets *canés* pour des gains à court terme. Je donne l'exemple du Lowneys phases 8 à 11 parce que c'est le premier projet qui a été dans le quartier historique de Griffintown, côté sud-ouest, mais plein d'autres projets, c'est la même affaire. Je ne veux pas dire que c'est juste celui-là.

1780

1785

1790 Mais en gros pour celui-là, le promoteur a été vraiment progressif. Ils ont fait des consultations avec leurs clients et suite à ça, ils ont fait des améliorations dans le projet. C'était vraiment... c'était bien. Même s'il y avait Cardinal Hardy comme architecte, ils n'ont rien fait pour promouvoir l'héritage du site, apprendre de quoi, malheureusement. Avec ça, ils ont dû changer le zonage, doubler de 2.5 mètres à 25 mètres pour aller plus haut que les 4 bâtiments historiques avoisinants.

1795 Alors, les résidents du quartier, moi inclus, on a soumis un référendum au Sud-Ouest, mais le promoteur est allé chercher sa renonciation, c'est-à-dire qu'il a réussi à faire signer 50% des personnes, dire : moi, je ne vote pas. Suite à ça, ils ont fait une prévente avant que le zonage ait été adopté à l'arrondissement.

1800 Côté arrondissement Sud-Ouest, eux autres ils ont fait des consultations, mais ils n'ont pas fait d'améliorations. Les deux choses qu'on a eues, c'est regarder comment ramasser les déchets, puis aussi un petit peu de verdissement sur la rue William. So, ils n'ont rien fait. Le promoteur a plus fait pour changer son projet que l'arrondissement. Eux autres non plus ne voulaient rien savoir de l'héritage du site même si c'est un site historique, c'est Diamond Court, et à la fin de tout, il y a le PIIA qui a fait, en fait qui m'a appelé, le Comité pour un sain développement de Griffintown, pour demander pour la plaque commémorative, qu'est-ce qu'on devrait faire.

1810 Alors tout ça pour dire que c'est un projet qui a été accéléré. Le promoteur a dit clairement : il faut qu'on aille de l'avant. S'il y a un référendum, ça retarde notre projet, ça ne marche pas, et tout. Ils ont fait leur prévente. Il y a une complicité et tout. Alors, il est clair que les paramètres de ce projet ont été décidés avant les consultations publiques.

1815 Puis ici, c'est la même affaire. On voit qu'on a des consultations publiques, mais c'est pour déguiser quelque chose. Alors là, on va de l'avant vite vite vite. C'est un exemple, mais c'est typique du secteur.

Mais si on avait fait de la collaboration, si on avait fait de la planification, si on avait fait de la participation tous ensemble pour avoir un meilleur projet, qu'est-ce que ça aurait donné? Si on met en valeur l'héritage, on a une offre unique et prestigieuse, en fait, c'est ça qui m'a attiré dans le quartier en premier, et on augmente la valeur foncière.

1820

Si on fait une densité appropriée, on a une intégration complémentaire des nouveaux projets avec le patrimoine bâti. On a moins de congestion, on a moins de trouble de comment déplacer les gens là-dedans et tout. Si on a une mixité de l'offre, puis ça, là, on est vraiment grave avec des condos solos, mais on a de la diversification et ça donne une communauté, ça donne une viabilité plus à long terme et ça réduit, très important, la spéculation immobilière qui est énorme à présent et ça prend des infrastructures, des services pour la santé et le bien du peuple, même si c'est des parcs à chiens, des choses aussi simples que ça. Et ça, ça augmente aussi la valeur foncière.

1825

Souvent la Ville et les promoteurs vont dire non, non, non, non, non. On ne peut pas réduire le nombre de logements, il faut maximiser chaque site, mais en fait la partie gauche de la balance, on voit que c'est plus de logements qui ont moins de valeur, mais à long terme, ça se balance. Puis je dirais que c'est encore mieux si on a moins de logements qui ont plus de valeur, même si ce n'est pas une valeur monétaire, tout ça, c'est une valeur grosso modo.

1830

1835

Alors, on s'en souvient, il y a monsieur Greenberg qui a présenté, qui était très bon. On va regarder, juste passer à travers vite. Les grands enjeux, puis là, il disait de voir l'ensemble au-delà des projets en motion. Il fallait sauvegarder le patrimoine tout en ajoutant du nouveau, forger des liens intérieurs, extérieurs du quartier, favoriser le déplacement autre que par l'automobile, maîtriser la forme urbaine avec des gabarits qui encadrent l'espace public à l'échelle humaine. Chercher une mixité, des synergies, augmenter, améliorer le domaine public, les trottoirs, les places. Conserver une marge de flexibilité, permettre l'évolution, c'est-à-dire un *feedback*, et finalement, très important, c'est pour ça qu'on est ici ce soir, j'imagine, il faut engager le grand public dans la transformation.

1840

1845

1850 Alors, *report card*. Alors, notre professeur Ken Greenberg avec son test d'urbanisme, c'est quoi qu'on a actuellement. Alors là, on a 20 projets, on a 7 000 logements avec aucun plan d'ensemble. Bon, ça ne va pas. On démolit le patrimoine. Alors, ça fait 4 ans, mais je vous invite à faire un rappel au PPU, secteur Peel-Wellington, et regardez tous les bâtiments qui sont en rouge, ça c'est tout le patrimoine qu'on a le droit, les bâtiments existants qu'on a le droit de démolir : c'est presque sans exception.

1855 On a le corridor Dalhousie qui va arriver dans sa quatrième incarnation ce printemps, je pense, et cela c'est une barrière, ça ne favorise pas le transit dans les sections. On est rendu à 70 mètres, 23 étages, ce n'est pas à échelle humaine ça, surtout pas dans un quartier historique qui a une trame de rues qui date de 200 ans.

1860 Là, pas de mixité, c'est majoritairement condo-solo comme on a vu à la période de questions. On ferme les parcs à chiens. Là, c'est un petit peu dans les airs, mais il y en a deux et les deux sont en péril. On va de l'avant avec emballement effondrement. C'est tout ou rien au lieu de faire quelques projets, faire le *feedback*, voir le quartier se développer dans quel égard et ensuite, planifier des nouveaux projets pour ça.

1865 Et la dernière, puis ce n'est pas pour celle-là, j'espère que cette consultation-là, ça va amener quelque chose, amener le vrai changement, mais malheureusement souvent ce sont des consultations après les faits et quand on a les recommandations, comme on avait disons pour le corridor Dalhousie, Bonaventure, si elles ne se font pas respecter par la Ville, ça ne change pas grand-chose.

1870 Alors, en gros, je dirais qu'on a beaucoup de potentiel déjà perdu à Griffintown, mais il n'est pas trop tard comme Ken Greenberg a dit, comme Phyllis Lambert a réitéré et tout.

1875 Alors, les conclusions, rapidement. Cette consultation aurait dû prendre place avant 2008, c'est clair. Il y a les gouvernements et la Direction économique et urbaine de Montréal qui sont responsables dans leur part pour nous amener ici. Présentement, on a beaucoup de spéculation qui nous amène vers emballement, effondrement qui n'est pas bon à long terme

surtout pour le quartier, puis on risque d'avoir plein de condo solo-vidé si les taux d'intérêt montent de 1% ou 2%.

1880 Il y a la Ville et les promoteurs présentement qui visent des gains à court terme : la Ville pour augmenter la base de taxes, avoir l'argent pour faire leurs projets; les promoteurs pour faire des profits. Les opinions, les contributions des citoyens, des groupes malheureusement sont largement ignorés et on a un échec complet quant aux recommandations de Kenneth Greenberg. Mais malgré ça, on accorde toujours de nouveaux permis. C'est *business as usual*  
1885 et on va de l'avant.

Mais on a des recommandations. Ça c'est bon. La toute première, puis ce comité-là, ce n'est pas le seul à l'évoquer, mais ça prend un moratoire immédiat des permis de construction, de révision du zonage dans le secteur. Il faut qu'on dise *Wow*, arrête, on est allé trop loin. Tout  
1890 ça. Suite à ça, on a l'OCPM heureusement. Il faut compléter la consultation secteur Griffintown avec le moratoire en vigueur et ça se peut aussi que le mandat pour ce projet-là, ça soit élargi un petit peu ou modifié dans le sens qu'on a tous ces projets qui sont là, qu'est-ce qu'on devrait faire? Mais en gros, il faut qu'on termine la consultation en toute sécurité qu'il n'y a pas de risque qu'il y a plein d'autres projets qui rentrent, tout ça.

1895 Après avec les recommandations de l'OCPM, la Ville de Montréal peut préparer un plan d'urbanisme pour le secteur qui est digne d'une ville Unesco de design et sous la direction des urbanistes de niveau international et spécialistes dans le redéveloppement et la mise en valeur des quartiers historiques. On n'est pas la première ville dans le monde à avoir un quartier  
1900 comme Griffintown. On n'est pas les premiers à avoir un débat de comment le mettre en valeur, comment le redévelopper, comment en tirer le maximum de potentiel. Alors, il faut profiter des expériences des autres et les amener ici pour qu'on planifie quelque chose qui maximise tout avec les précieuses ressources qu'on a.

1905 Suite à ça, on recommande qu'il y ait un concours annuel de redéveloppement. Le point très important là-dedans, c'est qu'on limite en mètres carrés le développement par année. So, on choisit une limite fixe selon les dimensions du quartier et on dit qu'on ne peut pas développer

1910

plus que ça. Là, on utilise l'OCPM encore, on vous aime bien, pour que chaque année, on se retrouve ici, je ne sais pas pourquoi, mais c'est comme toujours janvier, février, la Ville peut préparer des études pour voir dans le secteur, c'est quoi les besoins actuels.

1915

Les promoteurs qui ont les terrains, eux autres puis les architectes, ils peuvent préparer des propositions de qu'est-ce qu'ils veulent développer et là avec la participation des citoyens, on pourrait regarder tous ces projets-là, voir lesquels sont les plus pertinents pour le secteur dans le moment actuel, c'est un peu le *feedback* évolution dont parle Kenneth Greenberg, et, avec ça l'OCPM peut faire des recommandations à la Ville pour dire : Écoutez, on a juste assez de place pour 3 projets, ce sont les 3 meilleurs qui sont les plus pertinents pour l'instant. Alors, accordons les permis à ces développeurs-là qui vont les faire, puis là, on aura des projets-clés pour aller de l'avant.

1920

Tout ça, ça encourage les architectes, ça encourage les urbanistes, ça encourage les promoteurs. Ça encourage tout le monde de faire leur meilleur job, de dire écoute, qu'est-ce qu'on a Griffintown, c'est précieux et c'est pas juste de *pitcher* des condos qui pourraient être à Brossard. Il faut faire quelque chose avec et ça va les motiver à faire plus.

1925

Très important ensuite, il faut apprendre de nos erreurs. Alors, ici à Griffintown, on a fait plein d'erreurs. Il y a d'autres secteurs dans le grand Montréal qui ont des conditions un petit peu semblables, puis très important, c'est d'appliquer ce qu'on a appris ici à ces secteurs-là. C'est-à-dire qu'il faut qu'on planifie d'abord et suite à ça, qu'on inclut la population dans les consultations et on utilise toutes nos ressources disponibles pour avoir les meilleurs projets parce que Montréal, c'est une superbe ville, je l'adore, puis j'aimerais la voir s'améliorer encore.

1930

1935

Dernière chose, juste pour dire, Griffintown a du potentiel. Il y a plein de monde dans le quartier, plein de groupes, le comité inclus, qui travaille depuis longtemps pour proposer des alternatives, montrer des choses qui sont viables économiquement et dans tous les sens. Alors, par exemple sur notre site web, on a ajouté la contribution de plein de monde pour une vision du quartier. Ça existe et il faut juste en parler.

1940

En gros, juste conclure, dire que ça ne manque pas d'idées, le redéveloppement de Griffintown, ça ne manque pas de potentiel, il y a une histoire de qualité mondiale, mais ça manque la volonté de le faire. Quand je me suis installé dans le quartier, je voyais ça comme du potentiel et je n'arrive pas à comprendre comment est-ce que tout le monde qui contribue au redéveloppement de Griffintown, un site magnifique, pourquoi ce n'est pas le *highlight* de leur carrière de travailler là-dessus. Pourquoi c'est toujours, on lutte pour avoir quelque chose qui a de l'allure.

1945

Alors, en gros, c'est ça ma présentation. Je vous remercie pour votre temps.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

1950

Merci bien. Si je comprends bien, vous avez amené vos supporters, Monsieur Dungen.

**M. JEFFREY DUNGEN :**

Pardon?

1955

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Vous avez amené des supporters ou il y a des gens qui se...

1960

**M. JEFFREY DUNGEN :**

Je pense qu'ils se sont amenés tout seul, puis j'espère à pied ou en transport actif.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

1965

Ils se sont amenés tout seul, d'accord. Monsieur Bergeron va commencer.

**M. BRUNO BERGERON :**

1970

Bonsoir. Merci beaucoup de votre présentation. Dans un contexte où, disons l'ensemble des terrains à spéculation ont été acquis déjà par les promoteurs et les valeurs foncières sont maintenant très élevées, comment on peut mettre en œuvre par exemple une recommandation qui traiterai justement de la séquence du temps ou des concours dont vous nous parlez?

**M. JEFFREY DUNGEN :**

1975

Comment on va arriver à l'avoir? Bien, j'imagine que vous allez faire des recommandations, puis j'espère bien que c'est dans vos recommandations que dans les quartiers où il y a de la spéculation, que ça pourrait devenir une loi, un projet de loi même au provincial de dire qu'on limite au mètre carré qu'est-ce qu'il y a.

1980

Moi, mon *background*, c'est en génie, puis je parlais en théorie de contrôle, puis c'est ça. Quand tu as un gros *step*, le problème, c'est qu'on a du *overshoot*, puis il faut minimiser ça. Puis en gros, c'est juste d'avoir une loi qui limite le débit quand les choses sont trop chaudes. Mais comment y arriver? Je ne suis pas politicien, je suis ingénieur.

1985

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

1990

Moi, j'aurais une question aussi en passant et ensuite, on va aller de ce côté-là de la table. J'ai eu l'impression en vous écoutant qu'il y avait un des principes qui étaient constamment présents dans votre réflexion quand vous parliez de la récupération de l'histoire du quartier, ce principe-là de récupération de l'histoire se traduisait beaucoup en ce qui a trait à la conservation d'un design urbain qui se limite à la hauteur des bâtiments patrimoniaux.

1995

Est-ce que c'est bien votre approche en ce qui a trait en tout cas à la hauteur qui pourrait être permise, aux hauteurs qui pourraient être permises dans Griffintown? Ne jamais dépasser la hauteur des bâtiments patrimoniaux qui sont présents dans un secteur ?

**M. JEFFREY DUNGEN :**

2000 Je dirais, l'exemple qu'on a utilisé pour le Lowneys, phases 8 à 11, c'est dans un secteur où il y a énormément de patrimoine bâti qui existe et qui est en conservation pendant peut-être 100 ans de plus parce que c'est habité et c'est occupé.

2005 Alors, pour un site comme ça, il faut absolument... il ne faut pas empêcher que ces bâtiments soient vus, que ces bâtiments soient mis en valeur et tout. Il y a d'autres places où c'est des stationnements, puis c'est beau. Je ne suis pas urbaniste. Il y a des places où on peut aller chercher plus de densité. La grande *caution* que j'ai ou la grande hésitation, c'est que la trame des rues quand on y marche, ça date de 200 ans, il n'y avait pas de voitures, il n'y avait pas de rien; les trottoirs sont petits. Alors, il faut qu'il y ait un plan d'ensemble.

2010 Si on veut bâtir plus que 5 étages sur la rue, ça devient hyper étroit, l'ensoleillement est perdu, puis ce n'est pas convivial. Alors, il y a des places où ça pourrait aller construire en densité, mais souvent plus avec un recul ou quelque chose d'autre.

2015 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

2020 O.K. Donc, en ce qui a trait aux hauteurs qui pourraient être permises dans le secteur de Griffintown, vous ne vous accrochez pas à la hauteur des bâtiments patrimoniaux partout. Vous dites, ça peut être modulé selon les endroits, mais il faut protéger entre autres la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux parce qu'on peut les voir, on peut les apprécier. O.K. Michel ?

**M. MICHEL SÉGUIN :**

2025 D'abord, je souhaiterais si c'est possible de nous laisser votre présentation *power point* parce qu'elle est un peu différente de...

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui, de votre mémoire.

2030 **M. MICHEL SÉGUIN :**

2035 Donc, il y a des éléments intéressants aussi. Vous parlez beaucoup de collaboration, vous parlez beaucoup d'engager le grand public, de participation citoyenne. D'ailleurs, en étant un nouveau résident depuis 5 ans, vous avez eu l'occasion de participer souvent à différents types de consultations. J'aimerais ça vous entendre sur quelles seraient les conditions gagnantes de participation citoyenne compte tenu du fait qu'il va y avoir de plus en plus de résidents qui vont probablement être appelés comme vous à agir dans le quartier? Alors, selon vous, quelles seraient les conditions gagnantes d'une participation qui mobiliserait de plus en plus de personnes à vouloir participer?

2040 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

2045 Qu'est-ce qu'il faut mettre en place comme conditions? J'en rajoute à ce que Michel dit, parce qu'au fond, vous, vous êtes quelqu'un de très engagé, et on le sait, on en reconnaît dans la salle des gens qui sont très engagés. Mais dans la mesure où vous proposez toute une démarche de gouvernance où les citoyens sont vraiment impliqués, quelles seraient les conditions à mettre en place pour que d'autres comme vous s'engagent?

2050 Parce que ça ne va pas de soi que des gens s'engagent comme vous le faites ou comme d'autres ici le font. Ce n'est pas nécessairement fréquent ça.

**M. JEFFREY DUNGEN :**

Je suis d'accord. Quand leur parole compte, quand ils seront écoutés...

2055 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui, bien sûr.

2060 **M. JEFFREY DUNGEN :**

2060

...ils seront là. J'ai plein de voisins dans les deux premières phases du Lowneys, la première année qu'on a été là avant qu'il n'y ait aucun changement d'urbanisme sur le menu, puis on voyait le quartier; on se réunissait ensemble, puis avec le PPU, il y avait plein de monde.

2065

Le comité était grand à cette époque-là parce qu'il y avait toute la *gang* qui voyait le long terme du quartier.

2070

Mais il y en a plein qui sont partis parce qu'ils sont écœurés de ce qui se passe. Ou qu'ils partent une famille. Même s'ils auraient les moyens de rester, il n'y avait rien et toutes ces affaires-là. Mais en gros, la raison pour laquelle, si je demande à mes voisins : «Venez participer, et tout ça, ils ne viennent pas. - Ils disent : Ça change rien.»

2075

Puis pour moi aussi. J'ai de la misère à leur dire que oui, ça change les affaires. Ici avec ça, on est content parce que ça rentre dans les *records* publics. On voit qu'on a fait nos meilleurs efforts, et tout, mais pour la plupart du monde, ça ne change pas grand-chose. Mais si on leur présente, comme on recommande, comme on conseille, si on leur présente : Voici 10 projets. Puis là, ils sont capables de dire : «Ah oui, celui-là, je l'aime bien. Ah, je ne savais pas qu'il y avait ce site», c'est bon, c'est des choses... comme vous avez commencé avec un petit peu plus de graphiques, avec *youtube*, avec les photos et tout. Il faut encourager le public dans ça, dire : Écoutez, c'est facile et vous avez le droit de changer des affaires.

2080

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

C'est ça qui est la condition de base.

2085 **M. JEFFREY DUNGEN :**

Je dirais oui.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

2090 Une autre question et quant à moi, ce sera la dernière. Dans une de vos lettres que vous avez annexées à votre mémoire, vous parlez, en fait ce que vous dites, c'est : « *Bien que le quartier ne soit encore adapté aux familles typiques, on peut également sortir l'argument que le quartier était mal adapté pour les premiers résidents des phases 1 et 2.* » Et là, la phrase importante est celle-là : « *Pour garder la porte ouverte aux familles, sans rester pris avec des*

2095 *grandes unités difficiles à vendre, il faudrait considérer d'établir un plan en avance pour faciliter l'intégration de deux petites unités en une seule. L'inverse de ce qui a dû être fait pour les phases 5 et 7.* » Qu'est-ce que vous voulez dire? On est dans l'aménagement du bâti. Vous voulez dire quoi?

2100 **M. JEFFREY DUNGEN :**

Oui. Alors là, c'est avec Prével. Eux autres dans leurs phases 5 et 7, ils ont proposé des unités qui étaient plus grandes, puis finalement ce qu'ils ont dû faire, c'est de mettre un mur...

2105 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Entre les deux.

**M. JEFFREY DUNGEN :**

2110 ...entre les deux. Mais c'est un peu ça si on regarde les plans pour Lowneys, phases 8 à 11. Souvent il y a ça. Les étages inférieurs, c'est deux unités, puis en haut, ça devient super cher et pas accessible pour les familles. Quand même, c'est deux unités qui sont fusionnées ensemble pour faire en sorte d'avoir 1 000 pieds carrés avec 2, 3 chambres à coucher.

2115 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Je comprends.

2120 **M. JEFFREY DUNGEN :**

Alors, on peut couper des murs.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

2125 O.K. D'accord. Merci infiniment, Monsieur Dungen.

**M. JEFFREY DUNGEN :**

Merci encore.

2130 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Maintenant nous allons entendre monsieur Joseph Baker. Bonsoir, Monsieur Baker.

2135 **M. JOSEPH BAKER :**

Bonsoir.

2140 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Allez, on vous écoute, Monsieur Baker.

**M. JOSEPH BAKER :**

Je devais indiquer mon intérêt à Griffintown. Ça date de 40 ans.

2145

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui.

2150

**M. JOSEPH BAKER :**

Comme j'ai expliqué, j'avais établi une espèce de bureau, un atelier design communautaire dans le quartier à la demande des quelques résidents qui existaient parce qu'à cette époque-là, tout le quartier était en train de disparaître. L'habitation, la grande église Sainte-Anne, l'académie et les écoles. Mais il y avait encore 1 000 personnes qui habitaient le quartier et ils avaient besoin d'aide parce que la Ville de Montréal a décidé de raser tout et a fait un zonage industriel. Donc, il n'y avait pas d'espoir pour ces personnes. Donc, nous sommes venus à l'aide et on a commencé à connaître le quartier et les personnes qui y habitaient.

2155

2160

La démolition a continué et moi, je suis pendant des années maintenant un opposant de la démolition farouche parce qu'il me semble que Montréal se distingue par ses démolitions. On a tous ces secteurs de la ville qui sont rasés, qui laissent des grands trous, des parcs de stationnement et Griffintown, c'est au complet : c'est rasé.

2165

Alors, je crois que l'initiative de la commission d'organiser cette consultation était excellente. Je dois dire que j'ai obtenu plus d'informations des 200 pages des rapports que j'ai lus d'un bord à l'autre, qui sont très instructifs, les commentaires des deux journées, les journées des professionnels et la journée populaire; les deux ont contribué beaucoup à ma compréhension de la situation actuelle et les possibilités.

2170

Il faut dire que jusqu'à récemment, je n'étais pas très conscient de l'envergure de la construction qui se passe maintenant. J'ai pris une promenade dans le secteur récemment, on

2175 voit tous ces grues qui montent, tous les chantiers de construction et encore, il n'y a pas de plan. Je ne sais pas qu'est-ce qui est proposé pour Griffintown sauf que c'est une ville ouverte, premier venu, premier servi et maintenant, il y a à peu près 15, 20 projets en progrès.

2180 Il me semble que la contribution de la Ville au colloque n'a pas donné grand espoir parce que même si les urbanistes sont conscients du lotissement, ils ne savaient pas exactement ce qui va passer sur ces îlots, sur les terrains. Il me semble que c'est le *wild west* à l'heure actuelle parce qu'il me semble qu'un entrepreneur vient avec un projet, il obtient une approbation et il commence à mettre l'égout sur le terrain. Alors, c'est un peu embêtant.

2185 On peut être très pessimiste en disant qu'il n'y a rien à faire, peut-être que c'est trop tard, mais moi, je crois que ce n'est pas trop tard parce que j'ai des bons exemples où tout était perdu et les gens ont décrit ça au colloque. Milton Park, c'est un bon exemple, parce qu'il y avait une démolition extraordinaire dans ce quartier, je me rappelle très bien, et maintenant, les coop s'étaient organisées, les gens, il y avait une résistance et ils ont gagné. La démolition a été arrêtée et maintenant, c'est la fierté du quartier, ces groupes de coop.

2190 C'est la même chose dans le projet de Benny Farm. Canada Lands voulaient démolir les bâtiments existants construits pour les vétérans qui sont revenus de la guerre et construire un grand bâtiment de 12 étages, toute une série de blocs sur ces terrains, mais il a fallu une opposition, il a fallu lutter constamment contre ce projet et éventuellement, même Canada Lands a eu raison et maintenant ils sont très fiers du résultat qui n'était pas du tout ce qu'ils avaient envisagé. Mais c'est une bonne résolution.

2200 Alors, je pense qu'un des problèmes, c'est que nos administrateurs, nos urbanistes même, ne font pas référence à ce qui se passe ailleurs. Assez proche, il y a St-Lawrence Market à Toronto, tout un secteur qui a été développé avec un plan coordonné pour tous ces grands hectares de terrain, il y avait une variété de location, variété de propriétaires et avec la participation d'une dizaine d'architectes dans le secteur et c'est une bonne illustration de ce qu'on peut faire si on n'a pas des ambitions qui sont trop grandes.

2205 Je pense que c'est toujours, on attend des miracles et les miracles ne viennent pas. St-Lawrence Market Project, c'est quelque chose de modeste, mais d'assez grande envergure avec un très bon résultat et qui est encore en développement, en croissance.

2210 Il y a des projets, de nombreux projets à l'extérieur, mais on peut citer ici le projet que je connaissais fait par l'architecte reconnu qui a fait à Newcastle qui s'appelle le Byker Wall. Maintenant, le Byker Wall a reçu, 20 ans après, des médailles pour ses qualités. C'est un projet qui était fait avec la participation des résidents des environs. Comme j'ai mentionné, l'architecte a ouvert un bureau sur le site dans une ancienne maison de... c'était un *undertaker parlor* dans les faits. Et là, les personnes qui habitaient dans le voisinage pouvaient venir, pouvaient entrer, discuter avec les architectes, mettre leurs idées à contribution et le projet a été développé avec cette participation des deux, les architectes urbanistes et la population, parce qu'il y avait un terrain disponible où ils pouvaient se rencontrer, discuter et leurs idées ont été respectées.

2220 C'est un peu comme on fait ici ce soir, mais c'est un peu tard parce que la balle est déjà lancée. Parce qu'il me semble qu'il y a un manque de coordination. Lorsqu'on pense aux projets qui sont passés devant la commission ici dans diverses parties de la ville, on voit qu'il n'y a pas... on n'a pas établi les règles.

2225 On a un service d'urbanisme qui s'occupe de planification, mais on ne voit pas de résultat si le monde a été assez clair de la part de l'administration de la municipalité; ils ont une raison pour agir, mais malheureusement ce qu'ils pouvaient faire, c'est de faire le lotissement, de montrer que ce terrain est disponible, ce terrain est disponible, mais il n'y a pas de contrôle sur ce qui sera construit sur ces terrains. Et ça, c'est dommage.

2230 Alors, ce que j'ai mentionné dans ma soumission, c'est qu'il faut établir une espèce d'entente qui va éviter que les choses soient faites indépendamment de l'autre. En fait, ça prend ce qu'on appelle les critères de design, et ça c'est une idée importante parce que c'est bien documenté. Il y a des exemples, et on aimerait voir, au lieu de penser des plans fixes, on pense des critères, que les gens soient guidés par ces critères.

2235 Et j'ai mentionné dans mon document la question de sécurité. Ce sont des choses que les gens peuvent discuter. Sécurité, c'est important pour beaucoup de monde. C'est ce qu'on appelle une surveillance de la rue par les habitants. Pour faire ça, il faut qu'il y ait beaucoup d'entrées dans la rue, entrées aux maisons, fenêtres qui regardent sur le trottoir, beaucoup de contrôle du secteur par les gens qui y habitent.

2240 Il y a la question de climat parce que c'est un énorme terrain avec lequel on traite et le climat, c'est commencé ces derniers jours, c'est dur. Il y a peu de protection, protection pour le climat lorsqu'il fait chaud, protection lorsqu'il fait froid. Alors, il y a des modalités architecturales qui peuvent aider, soulager ces problèmes. J'ai mentionné la notion des colonnades, des pergolas, des choses qui protègent le piéton. C'est triste, même à Montréal, il y a très peu de zone où on peut marcher sous couvert à l'extérieur; il faut entrer dans les bâtiments, dans les bâtiments climatisés parce qu'il n'y a pas de protection du soleil, ni de la neige. Mais c'est possible si on construit des bâtiments avec cette exigence.

2250 Il y a la question de sécurité. Cette réunion a mentionné la séparation des piétons et les cyclistes des automobiles. Il y a des bons exemples dans le monde, on peut les visiter. Si nos urbanistes ne sont pas conscients, il faut qu'on les paye pour y aller et regarder parce que les exemples existent, ils sont très concrets.

2255 Même chose pour les espaces pour les enfants. De construire une ville avec les enfants en tête, c'est exceptionnel. Espaces pour ces enfants proches de la maison. Ça prend un certain type d'architecture, ça prend une architecture qui n'est pas une architecture de 12, 15, 20 étages; ça prend 4 étages, 5 étages, parce que de ce niveau, on peut surveiller les enfants à l'extérieur de la maison.

2260 Il y avait les besoins spéciaux pour les personnes âgées, pour les gens avec une infirmité; il faut regarder et planifier avec ces personnes dans nos têtes, c'est-à-dire de travailler avec cet objectif de rendre leur vie heureuse. Et l'architecture peut faire ça. C'est une mission de l'architecte de faire ça.

2265 On peut avoir les règles pour encourager l'agriculture urbaine. On parle des espaces  
verts, mais il y a tout proche d'ici, à l'Université McGill, il y a la provision pour agriculture urbaine  
sur le campus. Donc, le campus n'est pas seulement un endroit pour regarder le vert, mais  
d'utiliser, de cultiver et donc, de mettre dans un secteur comme Griffintown, ce serait formidable  
de cultiver. Même je fais référence à mon expérience avec mes étudiants il y a 30, 40 années où  
2270 ils ont fait l'agriculture sur les terrains vacants du Canadian Pacific Railway. Alors, s'il y a des  
terrains à Griffintown où on peut avoir la possibilité de faire le jardinage, c'est quelque chose qui  
réunit un quartier.

Il y a le besoin d'avoir les artistes et des gens créatifs dans le secteur. Souvent les  
2275 artistes, ils ont besoin d'un certain type d'espace. Ce n'est pas nécessaire que ce soit un condo  
conventionnel, mais ça prend la possibilité pour les coop d'organiser les ateliers, les studios pour  
ces artistes. Et d'avoir la présence dans un secteur comme Griffintown, ça change la nature du  
secteur.

2280 Enfin, il y a la question de... et cette liste que je donne, ce n'est pas exhaustif, final : il y a  
plusieurs critères de design qu'on peut établir et, après ça, on a des bons architectes, on a des  
bons urbanistes pour interpréter ces critères.

2285 Enfin, le design architectural, c'est important. Moi, j'aimerais voir, le bâtiment construit  
aujourd'hui sera le patrimoine de demain, quelque chose qui est assez bon qu'on voudrait le  
conserver pour l'avenir. Malheureusement ce que je vois sur les chantiers maintenant et dans  
les bureaux de vente, tous ces petits logements de 600 pieds carrés avec le prix de 350 000\$  
c'est pas quelque chose qui va être considéré comme le patrimoine de demain. Merci.

2290 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci beaucoup, Monsieur Baker. Monsieur Bergeron va commencer avec une première  
question.

**M. BRUNO BERGERON :**

2295

Dans tout ce qu'on entend à venir jusqu'à maintenant, on parle beaucoup des espaces publics, et dans votre mémoire, vous nous laissez sous silence cet aspect-là. Est-ce que c'est une préoccupation aussi que vous avez pour la question de la quantité des espaces publics dans le quartier Griffintown?

2300

**M. JOSEPH BAKER :**

2305

Je pense qu'il faut décider que c'est ça qu'on voudrait voir et planifier pour établir ces... L'habitation qui sera le bâtiment majeur du secteur devrait être conçu en termes d'organiser ces espaces publics. Le pire type d'espace public qu'on peut avoir, c'est un grand terrain vide où les gens d'un côté ne peuvent pas parler à l'autre personne de l'autre côté. Ces espaces sont trop grands. On a besoin des espaces à peu près 50, 75 pieds de large pour avoir une conversation dans un secteur et il faut que l'habitation soit pas considérée comme des blocs qu'on place, mais des blocs qui entourent des espaces, qui créent des espaces.

2310

Les rues aussi sont comme ça. La rue n'est pas seulement les bâtiments, mais c'est l'espace entre les bâtiments. Et il faut que le design urbain soit fait en considération des mœurs des gens, leurs habitudes, le type de personnes. J'ai mentionné, il faut créer les zones où les gens peuvent s'asseoir. Alors, ça veut dire que peut-être il y a des escaliers qui montent, mais des escaliers peuvent être aussi des sièges. Donc, à ce moment-là, on regarde une activité dans la place publique.

2315

2320

Si je regarde, et j'ai mentionné dans ma soumission le projet qui est prévu pour Bonaventure, moi, je suis absolument contre la démolition de Bonaventure, je pense que c'est un gaspillage extraordinaire qui peut être... et j'ai soumis à une autre séance un document qui encourage l'utilisation de l'espace en dessous de Bonaventure. Ça devient aussi une autre forme d'espace public que les gens peuvent utiliser et ça évite d'apporter une masse de circulation dans le secteur de Griffintown sur la rue Dalhousie et sur les autres rues.

2325           Donc, je pense, s'il y a quelque chose que j'espère voir, c'est que Montréal abandonne cette croyance dans la démolition. On peut être nommé la ville majeure de la démolition. Je pense qu'il faut arrêter maintenant, arrêter de démolir, construire et construire des environnements.

2330           Si on regarde nos secteurs ici à Montréal traditionnels avec leurs maisons en rangée, côte à côte, qui forment les rues, pas des grands trous comme dans les banlieues d'une maison, un parc, une maison, un parc, mais les rues qui englobent l'espace, qui entourent l'espace, qui permettent la conversation, qui permettent les rencontres.

2335           Donc, je pense que pour répondre à votre question sur les espaces, ça devrait être intégral dans la conception de l'architecture et mon ami Ken Greenberg a montré des bons exemples dans sa présentation et on peut chercher une douzaine d'autres, une dizaine d'autres.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

2340

Michel ?

**M. MICHEL SÉGUIN :**

2345

Vous parlez dans votre mémoire d'un *review board* ?

**M. JOSEPH BAKER :**

Oui.

2350

**M. MICHEL SÉGUIN :**

2355

Je voulais savoir de quoi ça aurait l'air. Vous parlez de la composition, donc, vous parlez des promoteurs, des consultants et des résidents à venir et des résidents qui sont sur place qui composeraient...

**M. JOSEPH BAKER :**

Oui.

2360 **M. MICHEL SÉGUIN :**

Donc, ils relèveraient de qui? Qui s'occuperait de ce *review board*? Et combien de fois qu'ils se réuniraient par année? Est-ce que vous pouvez être un peu plus spécifique par rapport à votre vision de ça?

2365

**M. JOSEPH BAKER :**

Pour l'établir, c'est la Ville qui a les moyens, le personnel nécessaire pour l'établir. C'est d'assurer qu'il y ait cette représentation, amener les gens à la table, amener les gens pour discuter, mais ce n'est pas simplement pour gaspiller le temps : il faut qu'il y ait une assurance que s'ils arrivent à des recommandations, que ces recommandations seront installées.

2370

Il ne faut pas jouer à la participation, il faut le faire vraiment, c'est-à-dire que c'est nécessaire de respecter les décisions, arriver à des consensus si possible et que ces gens soient informés. Ça prend un *review board* qui va regarder les projets et, comme j'ai dit, répondre à ces critères que je viens d'énoncer, qui si le projet... examiner le projet, voir si c'est conforme, si c'est nécessaire, si c'est... peut-être des alternatives, mais je pense que Greenberg a mentionné dans son discours qu'il y avait des possibilités par exemple pour 3 promoteurs de...

2375

2380 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui, de travailler ensemble.

**M. JOSEPH BAKER :**

2385 De se rencontrer et d'être d'accord sur... Mais moi, je pense qu'il faut être plus large que des promoteurs. Il faut qu'il y ait une communauté qui commence à s'intéresser au développement et on a vu dans les présentations précédentes qu'il y a des... la participation existe déjà. Il y a des gens qui habitent le quartier et il y en a d'autres. Il faut trouver un mécanisme pour assurer leur participation et leur approbation des mesures.

2390

**M. MICHEL SÉGUIN :**

Et ce serait déposé aux élus pour une décision, un arbitrage?

2395

**M. JOSEPH BAKER :**

Moi, je pense que si on établit ce type de *review board*, il faut assurer leur indépendance. Évidemment dans une démocratie, ce sera les élus qui peut-être... mais si ça arrive souvent que... Je donne un bon exemple. Si une administration, comme ils ont à Toronto à l'heure  
2400 actuelle avec monsieur Robert Ford comme maire, inutile d'avoir... il n'y aura pas de *review board*, il n'y aura pas de démocratie non plus.

Donc, il faut qu'on soit certain qu'on ait une vraie démocratie; à ce moment-là, les gens auront confiance que leurs recommandations seront vraiment considérées et appliquées. Et s'il  
2405 y a trop de situations où elles ne sont pas appliquées, c'est fini.

**M. MICHEL SÉGUIN :**

Merci.

2410

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci infiniment, Monsieur Baker. Ç'a été un échange intéressant.

**M. JOSEPH BAKER :**

2415

Merci.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

2420

Merci beaucoup. Alors, j'appelle madame Juliette Patterson qui représente la Fondation du Horse Palace. Madame Patterson, bonsoir.

**Mme JULIETTE PATTERSON :**

2425

Bonsoir. Vous êtes encore réveillés? Il y a encore du monde. Merci d'être encore ici. Alors, on va essayer de faire ça assez bref.

2430

Probablement beaucoup d'entre vous connaissent déjà cet endroit qui est un témoin de l'histoire de Griffintown et qui est un espace aussi charmant qu'authentique qui est donc le Horse Palace de Griffintown qui est une écurie qui est en opération depuis 150 ans et je suis la présidente de la... Je me présente, Juliette Patterson, je suis architecte, mais je suis aussi la présidente de cet organisme qui est un organisme à but non lucratif et sur notre conseil d'administration, nous avons plusieurs experts en matière... des personnes engagées dans le futur développement de Griffintown.

2435

Donc, la présentation, le mémoire qu'on dépose ici, c'est l'appel, la demande, la requête qu'on fait à la Ville de Montréal d'avoir leur soutien dans notre projet et ensuite, je parlerai un peu plus largement de la façon dont on imagine que le quartier lui-même pourra se développer.

2440

Donc, d'abord, je vais commencer avec une description assez brève du Horse Palace et ensuite, on rentrera dans les détails du projet, puis comment il s'insérera dans le nouveau quartier.

2445           Donc, où c'est? Sur la rue Ottawa. On voit un peu dans cette photo l'espace vert que  
représente le Horse Palace. Il y a des arbres centenaires que l'on voit ici au centre de l'image  
dans un environnement qui pour la plupart assez bétonné où il y a peu d'espaces verts. Quand  
on regarde de plus près de quoi ça a l'air, on le voit sur les images qui sont là, c'est en fait 3  
différents lots. Il y a à l'arrière du terrain des écuries qui sont de 1850 et toujours en opération où  
il y a 8 chevaux pour le moment qui sont là en été. En hiver, il y en a moins. Les calèches et  
2450           puis on retrouve là les chevaux qui travaillent dans le Vieux-Montréal en fait qui sont logés là.

                  Au devant sur la rue Ottawa, on a une maison qui est un triplex qui date aussi à peu près  
de la même époque et un terrain vague, bien, un terrain, un espace vert en fait qui est le  
paddock où sont les chevaux et aussi on a plusieurs arbres.

2455           Donc, voici le Horse Palace, de quoi ça a l'air et puis aujourd'hui, mais étant donné que  
c'est un endroit qui est très convoité par les promoteurs immobiliers, lentement mais sûrement  
cet espace vert, et en même temps qui permet aux gens d'interagir avec d'autres espèces  
animales et de connaître l'histoire vivante sans avoir à aller dans un musée, se retrouve dans un  
2460           environnement de plus en plus dense.

                  Alors, ça a l'air de ça. On voit en 3D ici le triplex à l'avant et à l'arrière les écuries. Une  
partie, c'est des bâtiments en bois et puis l'autre partie, c'est des bâtiments en brique. C'est une  
construction en tenon et mortaise, donc, qui est vraiment très rare. C'est aussi une typologie de  
2465           différents bâtiments qui autrefois était très commune surtout quand les gens venaient de la  
campagne et s'installaient en ville, avec la maison sur la rue et puis à l'arrière, on a les écuries,  
mais que de nos jours, il n'en reste presque plus dans la ville. Alors, c'est un des exemples  
intacts qu'on retrouve ici.

2470           Alors, ça ressemble à ça. Ça, c'est une photo qui a été prise il y a peut-être 3, 4 ans. On  
voit les arbres, les calèches et puis à l'arrière à droite, l'écurie. Comme je vous disais, c'est une  
typologie qui historiquement se retrouvait beaucoup dans les villes, mais que l'on retrouve de  
moins en moins souvent avec à l'arrière les écuries, puis d'autres activités qui ressemblaient un  
peu... les gens qui venaient de la campagne, où ils se retrouveraient.

2475           Ça c'est l'étage au-dessus de l'écurie où encore aujourd'hui, il y a le foin qui est gardé pendant... je pense que c'est à peu près une fois tous les six mois que le deuxième étage de la grange en fait est rempli de ballots de paille et puis qui sont... il y a un trou à l'avant, en fait à droite qu'on ne voit pas ici, mais qui permet d'envoyer les ballots de paille vers les mangeoires des chevaux en dessous.

2480

          Alors donc, notre intention, le projet de la fondation, c'est d'abord de rénover les écuries et de les mettre aux normes du jour, les normes contemporaines et d'y accueillir des nouvelles activités comme par exemple la zoothérapie qui... il n'y a nulle part en fait en ville où les CLSC, où les parents ne peuvent amener leurs enfants et puis des études montrent que la zoothérapie, 2485 en particulier l'équithérapie, donc le travail avec les chevaux, a un impact vraiment profond et qui fonctionne très bien en particulier avec les enfants autistes.

2485

          Donc, on a des zoothérapeutes qui seraient intéressés à travailler avec nous, mais pour le moment, c'est un peu difficile parce qu'il faut sortir de la ville. Donc, ce serait la possibilité 2490 d'interagir avec le cheval sans avoir à sortir de la ville et puis on ne parle même pas d'autres possibilités d'avoir de l'équitation en ville qui pourrait se faire notamment avec des poneys.

2490

          Alors ça, ça fait partie donc du projet de rénover les écuries, de les agrandir et l'espace vert à l'avant qui continue à être un paddock, mais qui pourrait être utilisé pour des activités 2495 ouvertes au public.

2495

          Alors, on voit un exemple de thérapie, d'équithérapie. Aussi, il y a des précédents en ville, notamment dans les quartiers les plus riches de Londres. Ici à Hyde Park, on a une 2500 cohabitation qui se fait entre le cheval et les résidents. Souvent la question qui est posée, c'est : Est-ce que c'est possible? Est-ce que ça sent beaucoup? Mais quand une écurie est bien gérée, ce n'est pas un problème. C'est un attrait en fait d'avoir ça proche de chez soi comme en témoigne son exemple ici à Londres où on peut aller faire de l'équitation dans le parc de Hyde Park qui n'est pas très loin.

2500

2505           Alors, une autre image. Et puis dans la deuxième phase du projet, donc la première phase sur laquelle on travaille depuis déjà 3, 4 ans, c'est vraiment de pouvoir acquérir les écuries pour les rénover, puis, dans une deuxième phase, ce serait de créer un musée d'histoire populaire, un centre d'interprétation de l'histoire de ce quartier et de la vie industrielle, la vie ouvrière plutôt du 19<sup>e</sup> siècle. Pas dans le sens de recréer quelque chose de générique, mais de  
2510 vraiment faire la recherche de savoir qui est-ce qui avait habité ici. Notamment, il y a un petit duplex à l'arrière du triplex qui était une auberge, en fait, les gens venaient, ils dormaient dans cette auberge, laissaient leurs chevaux et repartaient le lendemain matin. Donc, il y a vraiment un côté de l'histoire très très intéressante de la relation entre l'être humain et puis le cheval en milieu urbain qui était bien sûr une partie très importante de la vie au 19<sup>e</sup> siècle.

2515           Donc, ça ferait partie de la deuxième phase de créer ce musée. On travaille avec le Tenement Museum à New York qui a fait ça, c'est un musée qui est très populaire. Beaucoup de personnes y vont. On voit un exemple là. Donc là, on voit le Horse Palace dans son futur environnement avec à côté un nouveau projet résidentiel qui va être construit. Il y en a d'autres  
2520 qui vont venir autour. Alors, on voit que ça va être un des derniers vestiges en fait de l'histoire du quartier, de quoi il avait l'air avant.

          Là, on va passer un peu à la... On regarde un peu plus large de la relation du Horse Palace avec le reste de son environnement et on voit ici le même plan que monsieur Dungen a  
2525 proposé, qu'il vous a montré un peu plus tôt. Ç'a été vraiment un travail collectif qu'on a fait, différents groupes qu'on mettait ensemble pour voir qu'est-ce que c'est qui est vraiment important et qu'on pense qui devrait être le futur dans lequel tout ce quartier va se développer. Bien sûr les espaces verts, on voit là l'achat en fait de nouveaux terrains verts dont l'écurie du Horse Palace par la Ville pour en faire un endroit qui serait ouvert au public.

2530           Donc ça, c'est une des choses qu'on retrouve sur ce plan-là. Et aussi ce qui a causé beaucoup de problèmes...disons la difficulté, je peux parler personnellement pour nous en tant que fondation, la difficulté d'acheter ce terrain, c'est qu'il y a eu une flambée des prix avec le changement, le Projet particulier d'urbanisme qui a fait que le coût du terrain a augmenté  
2535 énormément ce qui cause des problèmes non seulement dans le sens de la densification qu'on

va retrouver autour du Horse Palace en particulier, mais aussi qui fait qu'il y a une énorme montagne qu'on doit d'abord franchir, qui est l'achat du terrain, avant de pouvoir même commencer les opérations d'ouverture au public.

2540           Donc, c'est pour ça que ce que l'on propose, alors d'abord sur la rue Ottawa qui est une  
rue qui va être à vocation commerciale, c'est l'intention des élus et du Corridor culturel en  
particulier d'avoir des espaces commerciaux sur cette rue, on propose ce qu'on appelle une rue  
partagée. Ça c'est un exemple quelque part en Europe, mais une rue partagée. Étant donné  
2545 qu'elle est quand même assez étroite comme rue, qu'on puisse y avoir autant... disons que la  
priorité sera aux piétons et à d'autres formes de mobilité douce comme les bicyclettes, les  
calèches bien sûr et l'équitation et puis après oui, bien sûr, les voitures vont pouvoir passer, mais  
ce n'est pas là où on va concentrer en fait la circulation automobile; elle sera plutôt sur  
Wellington.

2550           Donc ça, c'est une chose qu'on propose pour vraiment dynamiser ce quartier et qu'on  
puisse y intégrer des espaces commerciaux au rez-de-chaussée. Ça c'est un autre exemple qui  
a été fait ici à Montréal, donc, dans le Quartier des spectacles. Là encore, l'idée d'une place  
publique où les voitures sont invitées à venir, mais qui sont vraiment... Donc, l'axe principal  
d'Ottawa sera le centre du quartier.

2555           Et ici, on regarde d'autres possibilités aussi d'intégrer le cheval dans... De plus en plus  
de municipalités en Europe commencent à utiliser le cheval pour l'entretien des espaces verts.  
Non seulement il y a une diminution, une réduction des gaz à effet de serre, mais c'est en fait  
aussi moins cher d'avoir un cheval plutôt que d'avoir un camion ou un tracteur et puis ça a un  
2560 énorme capital social et politique dans le sens que tout d'un coup, il y a une interaction qui se fait  
entre le public et l'entretien des parcs à travers le cheval. Donc, ça fonctionne très très bien. Il y  
a de plus en plus de municipalités qui le font.

2565           Ça, c'était un exemple en Suède. Là, c'est un exemple en France et là aussi. Alors, les  
chevaux sont même utilisés pour l'élagage des arbres ici dans cet exemple-là.

2570 Donc, on regarde différentes possibilités. Là, c'est le lancement de la fondation qui était en 2009. On a participé à plusieurs activités dont la parade de la St-Patrick, une levée de fonds conjointe avec la Fonderie Darling en octobre 2010 et ici, on a... le petit garçon qu'on voit en bas, c'est un autiste qui à travers sa mère a partagé en fait à cette levée de fonds, la différence que ça avait fait pour lui de pouvoir être avec les chevaux. Et la journée de la culture qu'on voit ici.

2575 Alors, en conclusion, ce que nous on aimerait voir à la fondation, d'abord c'est un partenariat, c'est-à-dire un investissement de la part de la Ville dans cet espace-là parce que ça fait déjà plusieurs années, on a un conseil d'administration qui est très très engagé et on passe beaucoup de temps à faire connaître cet endroit-là et puis regarder les possibilités, mais ça ne pourra pas se faire sans qu'il y ait un investissement financier de la part de la Ville.

2580 On a le temps, mais on n'a pas l'argent pour le faire. Il va falloir que les Montréalais et puis la municipalité décide : Est-ce que c'est vraiment quelque chose qui est important et qui vaut la peine? Bien sûr, nous, on le pense aussi, puis si vous regardez, il y a eu tout un article là-dessus dans *La Presse* aujourd'hui sur le Horse Palace, mais ça ne va pas se faire tout seul. C'est surtout qu'il faut agir rapidement parce que ça ne va pas rester comme ça. C'est  
2585 présentement en train de se vendre, donc, on travaille avec différentes personnes qui veulent le racheter qui sont ouvertes, mais eux aussi disent la même chose, ces promoteurs immobiliers : qu'il va falloir qu'il y ait un investissement public pour que ça puisse se faire. Donc, c'est ça la demande qu'on fait et puis que d'ailleurs tous les organismes qui ont signé le plan sont d'accord. Ça, c'est la première chose.

2590 La deuxième chose par rapport à l'environnement en général du quartier, on est tous d'accord que le Projet particulier d'urbanisme est un obstacle à créer un quartier tel que monsieur Greenberg en a parlé et d'autres en ont parlé. C'est-à-dire que si on veut un quartier qui est mixte, où il fait bon vivre, il faut ralentir la construction et ça, ça nécessite de modifier le  
2595 Projet particulier d'urbanisme de façon à diminuer les hauteurs. Ce qu'on propose, c'est un maximum de 8 étages et 70% de taux d'occupation du sol, ce qui n'est pas le cas maintenant, on monte jusqu'à 20 et 100%.

2600 Donc, il va falloir vraiment qu'il y ait une volonté de la politique et une volonté de la part de la municipalité pour que ça se fasse et qu'on ait un quartier dont on va être fier dans quelques années.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

2605 Merci beaucoup, Madame Patterson. Michel Séguin?

**M. MICHEL SÉGUIN :**

2610 Merci beaucoup. On voulait savoir si la Fondation a entrepris des études de faisabilité. Que ce soit concernant le potentiel d'attrait touristique dont vous évoquez ou encore toute la question d'études par rapport au potentiel de zoothérapie, quel serait...? Ce genre de choses-là.

**Mme JULIETTE PATTERSON :**

2615 Oui. On a fait une première pré-étude de marché. C'est une étude de marché, mais préliminaire pour la demande de zoothérapie et donc, en parlant aux zoothérapeutes et au CLSC et puis... c'est devenu très clair qu'il y avait un marché pour ce genre d'activités, mais c'est sûr que ce n'est pas ça qui va vraiment être l'engin financier qui va permettre de faire rouler cette opération.

2620 Donc, on a fait aussi une étude de marché où on est rentré beaucoup plus en détail des coûts d'opération et combien ça va coûter, et puis c'est possible. Ça peut se faire. Les coûts d'opération année par année vont pouvoir être...

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

2625 S'autofinancer?

**Mme JULIETTE PATTERSON :**

2630 S'autofinancer par la location de ces espaces. Parce qu'en ce moment, les box se louent à 100 \$ par semaine parce qu'il y a un intérêt économique pour les personnes qui travaillent dans le Vieux-Montréal, mais ça peut monter jusqu'à 300 \$ par semaine dans une écurie rénoverée. Donc, avec ces prix-là, ça s'autofinance. Le problème, c'est l'investissement au début qui est nécessaire pour acheter le terrain et pour rénover l'écurie parce qu'elle ne peut pas rester dans l'état où elle est présentement.

2635

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Bruno Bergeron?

2640

**M. BRUNO BERGERON :**

Bonsoir. Dans les discussions antérieures à la réunion de ce soir, on entendait parler que le terrain était actuellement en voie d'acquisition par un promoteur; qu'est-ce qu'on en sait aujourd'hui?

2645

**Mme JULIETTE PATTERSON :**

2650 C'est vrai, c'est correct que c'est en voie d'acquisition par un promoteur, mais on a parlé à ce promoteur, on est allé le rencontrer. Il est très ouvert à travailler avec la Fondation pour pouvoir regarder la possibilité de garder des chevaux et en fait de rénover. Donc ça, c'est un bon signe, mais ça ne change pas le fait qu'il n'est pas un mécène, donc, il n'est pas... s'il achète le terrain en ce moment, c'est pour s'assurer que ce soit rénové, mais éventuellement, il voudrait que ce soit racheté par la municipalité ou par un organisme public ou des donateurs. Donc, ça ne va pas être financé par ce promoteur, le projet.

2655 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Alors, qu'est-ce qu'il assurerait à court terme, ce promoteur? Il vous permettrait par quel moyen disons de financer la rénovation ou...? Il ferait quoi à court terme?

2660 **Mme JULIETTE PATTERSON :**

2665 Ça dépend beaucoup de... Si le promoteur sent qu'il y a un intérêt de la part de la Ville pour avoir un partenariat, puis que ça puisse se faire ensemble, tout d'un coup, il va être très rassuré parce qu'il sait que c'est quelque chose qui va pouvoir éventuellement devenir un espace public avec un certain standard parce que c'est sûr que si le public rentre dans cet endroit-là, il faut que les chevaux soient traités d'une certaine façon.

2670 Donc, il est intéressé, mais il veut savoir : Est-ce que la Ville ou les élus ou qui est-ce qui va être notre partenaire là-dedans? Parce que la Fondation, nous on est bien sûr là, mais on n'a pas de *backing* financé. C'est en fait ça qu'il faut qu'on ait.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

2675 Bon. Une dernière question.

**M. MICHEL SÉGUIN :**

2680 Est-ce que la Fondation prévoit des levées de fonds, un autre type de recherche de financement que la Ville?

**Mme JULIETTE PATTERSON :**

Oui. On a déjà fait des levées de fonds; on a fait deux levées de fonds dans les deux années de notre existence. Alors, absolument. Ça c'est une forme de... Et aussi, on est en

2685 conversation, on a rencontré des fondations privées pour voir la possibilité, leur intérêt à financer le projet. Mais à ce stade-ci, il n'y en a aucune qui a dit : Oui, on est prêt à signer le chèque.

**M. MICHEL SÉGUIN :**

2690 Merci.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

La dernière.

2695

**M. MICHEL SÉGUIN :**

2700 Une dernière question. Il y a deux projets immobiliers qui se construisent immédiatement adjacent au Horse Palace actuel. Est-ce que ces deux constructions-là ne mettent pas en péril justement les activités qui pourraient se tenir au Horse Palace par leur très forte densité par exemple?

**Mme JULIETTE PATTERSON :**

2705 Là, vous parlez de... il y en a un sur le coin de la rue de la Montagne et Ottawa qui est en construction, oui, et l'autre, c'est lequel dont vous faites référence?

**M. MICHEL SÉGUIN :**

2710 Sur les planches, il y avait un deuxième projet qui était annoncé qui était contigu aussi au projet, non?

**Mme JULIETTE PATTERSON :**

2715 Bien, il y a en effet le terrain, le lot qui est vide dont je vous parlais. Il y a en ce moment  
une offre d'achat sur ce terrain-là. Donc, c'est là où je dis qu'il faut vraiment se décider  
rapidement parce que ce projet-là, bien sûr le promoteur immobilier va vouloir construire et il va  
vouloir le faire rapidement. Une fois que ça, ça va être... C'est pour ça que nous ce qu'on  
demande, c'est que la Ville se porte acquéreur de cet espace vert qui est maintenant le paddock,  
donc l'espace à l'avant, au lieu de permettre qu'il y ait une construction qui se fasse là.

2720

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Ah, d'accord. C'est là justement que ça devait se faire.

2725

**Mme JULIETTE PATTERSON :**

Oui. Parce qu'autrement, en effet ça met en péril bien sûr le projet parce qu'il n'y aura  
plus de possibilité de voir le Horse Palace de la rue et ça devient moins intéressant parce que où  
est-ce qu'on fait les activités de thérapie, où est-ce qu'on fait les tours de poneys? C'est moins  
2730 intéressant pour le public de venir voir un espace qui est en arrière-cour et qu'on ne voit pas du  
tout de la rue.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

2735

Alors, je vous remercie beaucoup, Madame Patterson. Alors, le dernier intervenant ce  
soir sera monsieur Christian Savard. Est-ce qu'il est encore là?

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

2740

Oui.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui, Monsieur Savard. Alors, de Vivre en Ville. On vous écoute, Monsieur Savard.

2745 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Bonsoir tout le monde.

2750 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Bonsoir.

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

2755 Félicitations pour être restés aussi tard. Je vais essayer d'être bref, je crois que je vais réussir, parce que je suis le dernier intervenant et tout le monde est bien fatigué et qu'on vient surtout renforcer des constats qui ont été faits ce soir. On n'arrive pas avec beaucoup de matériel neuf, on arrive en fait avec beaucoup de modestie.

2760 Très rapidement. Mon nom est Christian Savard, je suis le directeur général de l'organisme Vivre en Ville qui est un groupe d'intérêt public voué à la promotion du développement urbain durable. Habituellement lorsqu'on dépose un mémoire, on est reconnu pour les mémoires à 60 pages avec des *Power Point* très spectaculaires.

2765 Cette fois-ci malheureusement, nos ressources limitées n'ont pas pu faire en sorte qu'on le fasse, mais face à l'importance de l'enjeu, face à l'importance du quartier pour Montréal, on a quand même dit, on va faire notre modeste contribution. Mais on arrive vraiment avec modestie aujourd'hui parce que faire des propositions pour un terrain, pour un emplacement qui est quand même complexe avec des enjeux complexes, on a trop de respect pour l'urbanisme, le  
2770 développement urbain pour arriver avec des choses plaquées sans bien connaître la finesse du terrain.

2775

Quand je vois les interventions aujourd'hui, la qualité des interventions, particulièrement des citoyens, je suis content d'avoir été modeste parce que effectivement, le contexte est compliqué. D'un autre côté, il y a certains principes qui d'instinct, on s'est dit qu'il fallait venir les pousser, il fallait venir les renforcer dans le cadre de qu'est-ce qui se passe actuellement à Griffintown. D'abord, c'est sur trois points essentiellement.

2780

Mon premier point concerne trois enjeux : c'est la diversité, la diversité et la diversité. C'est vraiment quand on regarde justement le contexte de Griffintown, pour nous, pour éviter parce que Griffintown est en partie désaffecté, en partie avec des choses qui sont vivantes et qui existent, et la situation fait en sorte qu'il ne faut pas tomber dans le piège des grands ensembles immobiliers impersonnels. C'est souvent ça ce genre de quartiers-là qui ne fonctionnent pas et qui ne fonctionneront pas pour des milieux diversifiés, et le meilleur antidote pour éviter ça, le meilleur antidote est souvent la diversité à plusieurs niveaux.

2785

2790

On entendait tantôt l'expression le condo-solo où des grandes unités d'habitation qui n'étaient pas prises actuellement parce que les familles ne les voulaient pas parce qu'elles ne se sentaient pas que c'était un environnement pour eux. Pour nous, donc, la diversité est très importante et la diversité évidemment, la diversité sociale, et on en a parlé, et pour qu'il y ait diversité sociale, il faut une diversité des typologies de logement et que ce soit au niveau de la propriété ou de la location ou au niveau du type de logement, on parle de condos, on parle de maisons de ville, on parle de plex, et pour arriver à ça, il va falloir aussi une diversité des densités. Toutes des choses qui jusqu'à maintenant, on voit pas mal tout le même type de produit qui est offert.

2795

2800

On a beau mettre dans un bloc à condo 8 unités avec 3 chambres à coucher, si c'est un milieu où est-ce que les familles, même si c'est le type de logement que les familles pourraient vouloir aimer, s'ils ne sentent pas que c'est un environnement qui est fait pour eux, ça ne sera pas intéressant.

D'ailleurs dans notre mémoire, on a des exemples de quartier et là-dessus, j'amènerais l'exemple de quartier, le quartier Hammerby à Stockholm. Ce quartier-là a été conçu, a la

particularité d'avoir été conçu, bon, on va faire des condos à proximité du centre-ville de Stockholm et on va viser la clientèle des *baby boomers* qui cherchent à se rapprocher de la ville.

2805 Mais ce quartier-là a tellement été bien fait, a tellement été fait de manière intéressante que les familles s'en sont emparées et c'est devenu un quartier familial au lieu d'être un quartier *babyboomer* comme on peut en voir beaucoup dernièrement.

2810 Donc, quand on arrive avec un projet de qualité, on peut arriver avec les familles. C'était une petite parenthèse que je tenais à amener parce que quand on fait de la qualité, c'est là que les choses changent.

2815 Donc, on parlait de diversité. Donc, diversité architecturale évidemment. Je ne crois pas que Griffintown va pouvoir être un quartier... je ne pense pas que ç'a jamais été vraiment dans son histoire un quartier uniforme à la Plateau Mont-Royal où est-ce que tout est assez standard avec des hauteurs très standards. Ce ne sera pas l'identité du quartier. La diversité des gabarits, mais également de qu'est-ce qui est offert dans le quartier va vraiment le caractériser et ça peut devenir son identité.

2820 Évidemment il va falloir regarder aussi la diversité entre l'ancien et le contemporain. C'est quelque chose de très important, c'était une des grandes... Jane Jacob, c'est quelque chose qu'elle disait : Si on veut qu'un quartier vive, quand on arrive tout en même temps avec du neuf, la plupart du temps ça va être sans âme et ça ne vivra pas. Et ça ne fera pas une communauté, ça ne fera pas une entité intéressante.

2825 Et évidemment aussi une diversité des promoteurs et une diversité aussi du type de promoteurs. Je suis assez conscient que dans le cas de Griffintown, ça va être difficile, mais il y a quelque chose, on parlait que Griffintown pourrait devenir un laboratoire urbain. Il va falloir regarder d'autres types au niveau des promoteurs. Ce n'est pas obligé d'être un promoteur privé; parfois, ça peut être le promoteur public. Donc, l'état à travers le logement social, mais il y a aussi une forme d'habitation de plus en plus intéressante qui est l'autopromotion.

2830

2835 Donc, des terrains que les gens achètent et construire eux-mêmes. Ils engagent eux-mêmes leur firme d'architectes, ils engagent eux-mêmes et la firme d'architectes les accompagne dans la construction. Qu'est-ce que ça fait comme différence? C'est que si un condo coûte... ou un logement ou une maison de ville, coûte, je vais dire un chiffre, 250 000 \$ à construire, le promoteur, lui, va vouloir avoir une prise de profit; il va vouloir faire 50 000 \$ par unité d'habitation. L'auto-constructeur, lui, il n'a pas besoin de faire cette prise de profit, il le fait pour lui-même le condo. Donc, ça fait en sorte qu'on est capable d'avoir du logement ou une habitation à un meilleur prix en auto-construction.

2840 C'est quelque chose qui n'est pas encore très développé au Québec, l'autopromotion, le *co-housing* qu'on appelle aussi qui est une forme d'autopromotion, mais c'est vraiment quelque chose qui serait à explorer. Ça pourrait être intéressant qu'il existe un projet comme celui-là dans le cas de Griffintown si on veut en faire un laboratoire urbain.

2845 L'autre aspect, on a dit dans notre mémoire *Bien baliser pour créer une identité*. On l'a dit, on était modeste, on aurait pu dire aussi « bien planifier pour créer une identité ». Donc, c'est très important cette étape-là de planification et on sent à travers la consultation actuelle qu'il y a un cri du cœur de la part des élus du secteur, il y a un cri du cœur de la part des citoyens. Depuis des années, ils disent qu'il faut faire quelque chose, et là, on est en train de se réveiller face à la situation et il est encore temps de faire des choses.

2850 Il est encore temps de faire des choses. Il va falloir une intervention musclée, du courage politique, mais il est encore temps de faire des choses. Quand on parle de baliser, c'est pas obligé, ça peut dire planifier, ça peut dire faire des plans, mais on peut parler aussi... on a parlé de critères de design. Quand on arrive avec plusieurs promoteurs sur un terrain, ça ne prend pas...

2860 Un autre exemple qu'il y a dans notre mémoire, c'est le quartier Vauban. Vauban, ce n'est pas juste un architecte, mais il y a une grande uniformité au niveau de l'architecture. En fait, ce n'est pas l'uniformité, c'est plus... c'est intégré. On sent que tout est différent, donc, ça ne devient pas monotone, ça ne devient pas... ce n'est pas tout uniforme, mais on sent l'unité dans

2865 le quartier et ça crée une forte identité de quartier, ce qui vient créer aussi la communauté qui est aussi un désir des citoyens du secteur.

Évidemment il y a les questions de mobilité qui doivent être pensées immédiatement, mobilité évidemment, le transport collectif et du transport actif.

2870 Pour terminer mon troisième point, pour arriver à tout ça, un bon filtre, un bon critère qu'on peut avoir, c'est avoir l'obsession du piéton. L'obsession du piéton qui va au-delà de faire des trottoirs confortables, avoir des traversées. Ça, c'est quelque chose qui est quand même bien intégrée, qu'on commence à bien comprendre, mais avoir l'obsession du piéton, c'est vraiment... ça va jusqu'au détail de quelle est l'expérience du piéton sur la rue?

2875 Une des choses qu'il faut se méfier, il y a monsieur Barker qui a très bien amené l'idée, les yeux sur la rue, et si dans un quartier on se retrouve avec des îlots où est-ce que sur un grand îlot, on a juste deux, trois adresses civiques, voilà le premier signal d'alarme qui dit que ça, c'est des environnements qui ne sont souvent pas intéressants pour le piéton parce que son cheminement, sa marche, on se retrouve souvent face à des murs aveugles.

2880 Donc, avoir l'obsession du piéton, ça dépasse beaucoup de bien concevoir nos trottoirs, c'est vraiment se retrouver dans une ambiance où est-ce que c'est intéressant. Les espaces publics dans un milieu dense et qui a déjà beaucoup de densité déjà faite à Griffintown, les espaces publics vont devenir très importants dans ce secteur-là parce qu'ils vont être les poumons de qu'est-ce que la forte densité du secteur va enlever. Ils vont devoir être compensés avec des espaces publics que ce que le trottoir dans un quartier moins dense peut réussir à faire par lui-même.

2890 Donc, ça va être très important d'avoir une obsession du piéton parce que quand on est obsédé par le piéton, on crée toujours des milieux plus intéressants qui vont être attirants pour toute sorte de clientèles. Et je le répète, ce n'est pas juste l'unité d'habitation avec trois chambres qui va attirer les familles, c'est l'atmosphère autour. Et peut-être que ce qu'il va falloir avoir, c'est des îlots consacrés à des types d'habitation de type plus familial parce que quand

2895 c'est... c'est un peu la recette de la banlieue. La banlieue, elle arrive et on a un quartier neuf où toutes les petites familles avec des enfants en bas âge arrivent en même temps. Et là, tout le monde se sent confortable parce qu'on sent que c'est un endroit où est-ce qu'on est accueilli.

2900 Il va falloir quand on arrive avec des quartiers en milieu urbain de type Griffintown avoir des îlots qui ont une typologie qui est agréable pour les familles, pour que toutes les familles arrivent en même temps et se sentent bien. Pas 3, 4 unités d'habitation dans un grand bloc à condos. Ça ne fonctionne pas, on le voit. C'est plaqué et ça fait en sorte qu'on est obligé de mettre un mur entre deux logements parce qu'on n'est pas capable de vendre.

2905 Donc, voilà pour ça. J'avais dit que je ne voulais pas prendre trop de temps, donc, je vais arriver en conclusion.

2910 D'abord, je pense que qu'est-ce qui est en train de se passer à travers la consultation publique, la popularité de la consultation publique autour de Griffintown, comment le bruit ambiant autour a monté la pression et a fait en sorte qu'on est devant vous aujourd'hui, devant l'Office de consultation publique, également qu'est-ce qui s'est passé à travers le Plan métropolitain d'aménagement et de développement est un signal qu'on ne peut plus dorénavant construire, que ce soit à l'échelle métropolitaine ou à l'échelle d'un quartier, construire sans l'implication des citoyens.

2915 On ne peut plus y arriver, les gens, on n'est plus dans les années 60, on n'est plus au début des années 2000, on n'est même plus en 2008, les gens maintenant ont une forte mobilisation, ont le goût d'avoir une mainmise sur leur quartier et je pense qu'une des recommandations que vous pourriez faire, c'est d'impliquer dorénavant la population dans le futur de Griffintown. Elle vous le demande, elle va vous le demander dans les autres soirées de consultation. Ça va devenir incontournable. Je pense que les élus, les promoteurs, les professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme doivent prendre acte de la volonté des citoyens dorénavant de prendre en main le développement de leur quartier.

2925 Pour finir, évidemment, Griffintown est une grande opportunité. Je pense qu'il y a des gens qui ont tiré la sonnette d'alarme et il faut reprendre en main sa planification. C'est important

parce que si on se trompe avec Griffintown, ça va être difficile après ça de convaincre les élus, de convaincre les planificateurs de dire qu'on est capable de redévelopper la ville sur la ville. On est capable de faire des milieux de vie intéressants. Donc, il y a une grande... les yeux sont virés vers Griffintown pour voir est-ce que ça peut fonctionner.

2930

Et si ça fonctionne mal ou si ça ne fonctionne pas bien, il peut y avoir une démobilité. La mobilisation qu'on sent en ce moment, on peut avoir une démobilité de tous les acteurs. Donc, c'est important de bien faire les choses. C'est pour ça qu'on entend tout ce qu'on entend dernièrement.

2935

Évidemment, il y a plusieurs outils. Il y a des gens qui ont parlé de moratoire, il y a des outils d'urbanisme qui peuvent être utilisés pour mettre une pause, pour planifier qu'est-ce qui reste pour la suite des choses. Il faudrait les explorer, mais ça va demander effectivement du courage. Maintenant, je terminerais là-dessus. Je vous remercie.

2940

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci beaucoup, Monsieur Savard. Une première question. Dans les exemples que vous nous donnez, entre autres à la page 8 de votre mémoire, le quartier Hammerby, le quartier Rieselfeld et Vauban, ils ont tous des densités brutes de 50, 67, 44, 54.

2945

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui.

2950

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Actuellement dans Griffintown, il y a déjà une densité de 100 logements à l'hectare. Bon, Projet Montréal tout à l'heure parlait de monter jusqu'à 150. Est-ce que vous pensez qu'avec des densités qui équivalent par exemple à 100 logements à l'hectare, il est possible de réaliser des

2955

quartiers semblables à Vauban ou à Hammerby? C'est-à-dire les fameuses utilisations par exemple mixtes des rues?

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

2960

Oui.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

2965

Comment ça peut se vivre dans un contexte où on a quand même 100 logements à l'hectare? La gestion des eaux, les gestions des déchets, tout ça? Vous voyez ça comment dans un contexte un peu plus dense que ceux que vous avez identifiés?

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

2970

Il y avait des opportunités dans ces quartiers-là. Le copié-collé n'est pas évident, puis le contexte de ça, on a essayé de convaincre aussi de densifier la banlieue, le contexte de ce document-là. On ne parle pas non plus de grandes tours d'habitation à la Shanghai ou à la Hong Kong.

2975

Les exemples qu'on vous montre sont effectivement entre 50 et 75 environ logements à l'hectare. Si on monte à 100, je pense qu'on peut avoir beaucoup des caractéristiques très attirantes qu'on retrouve à Hammerby par exemple. Hammerby est probablement un des exemples les plus intéressants. Ç'a été un peu plus *tabula rasa* à Hammerby, mais je ne vois pas vraiment de difficulté à ces densités-là quand on parle autour de 100 logements à l'hectare.

2980

À priori, je pense qu'on pourrait très bien y arriver, arriver avec des caractéristiques semblables. Si on était à 250 logements à l'hectare, ce ne serait plus applicable, mais je pense que ça peut s'appliquer.

2985 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Alors, donc, le facteur dont il faut tenir compte, c'est le nombre de logements à l'hectare ou le nombre de personnes qui composent la population? Parce qu'à Hammerby, vous parlez de 25 000 personnes et des emplois pour 10 000 travailleurs.

2990

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui.

2995 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Donc, 25 000 personnes, ça peut habiter un quartier semblable à Hammerby sans que les propositions que vous faites de quartier viable soient finalement contrecarrées par un trop grand nombre d'habitants?

3000

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

Non. Moi, je ne vois pas de problème.

3005 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

O.K. Monsieur Bergeron?

3010

**M. BRUNO BERGERON :**

Pour avoir examiné chacune de ces exemples-là, ce qu'on remarque dans chacun de ces exemples-là, c'est que les superficies d'espaces publics sont très grandes. Dans Griffintown, la proportion d'espaces publics est très très faible par rapport à ce qu'on peut trouver dans tous ces exemples d'écoquartier. Donc, comment vous pensez qu'on peut quand même

3015 atteindre cette qualité de vie dans ce quartier-là avec un taux relativement faible d'espaces publics?

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

3020 C'est une bonne question et c'est pour ça qu'on n'a pas fait un mémoire très détaillé, mais je pense qu'il y a eu des interventions qui ont été faites à l'effet qu'il faudrait peut-être penser à acheter des terrains pour faire respirer Griffintown.

3025 Il y a des interventions aussi qui ont été faites pour éviter... c'est Projet Montréal qui a utilisé l'expression *hyper densité* et c'est maintenant qu'il faut prendre ces décisions-là et effectivement il va peut-être falloir dans certains cas y aller avec des achats de terrain pour donner les espaces verts.

3030 Il y a un projet que je connais bien qui pourrait inspirer peut-être... qui pourrait inspirer peut-être Griffintown, c'est le quartier St-Roch à Québec où il est arrivé un promoteur, puis il y a monsieur L'Allier qu'on entend parler beaucoup dernièrement, il est arrivé un promoteur qui voulait faire un projet un peu comme Devimco en 2008. Donc, de grandes densités, 23 étages, grande opération souvent un peu désincarnée du quartier. Et monsieur L'Allier a gagné ses élections en 1989 en disant non à ce projet-là, en achetant les terrains, en construisant un parc  
3035 et c'est autour de ce parc-là qu'il a bâti la relance de St-Roch qui est quand même un exemple intéressant au Québec.

3040 Donc, il ne faudra pas hésiter pour donner de l'oxygène au quartier, arriver avec des caractéristiques plus semblables par exemple à Hammerby. Il va peut-être falloir envisager des opérations d'achat pour donner les espaces publics, pour donner les espaces verts aux futurs habitants et aux habitants actuels de Griffintown.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

3045 Oui, Michel ?

**M. MICHEL SÉGUIN :**

3050 Justement sur cette question des espaces verts, admettons qu'il y ait une difficulté d'achat d'espaces verts, alors à ce moment-là pour l'expérience du piéton qui circule à Griffintown, selon vous quelles seraient les façons de faire pour verdifier avec cette contrainte qui... on connaît un peu le quartier. Alors, j'aimerais vous entendre sur quelles seraient vos propositions.

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

3055 D'abord, vous avez posé des questions sur les exemples que j'ai donnés. Effectivement, Griffintown va probablement être un quartier un peu plus dense, un peu plus urbain que les exemples que j'ai donnés.

3060 D'un autre côté, le verdissement peut se faire aussi à travers, à même le bâtiment. On parle effectivement des exemples de toitures vertes, on parle des exemples de murs végétaux et quand il manque d'espace au sol, ben, il va falloir utiliser les bâtiments.

3065 Et sur les toitures vertes, il y a quelque chose que je tiens à dire. Les toitures vertes, on parle souvent des avantages environnementaux, ça retient l'eau, ça amenuise les îlots de chaleur urbains, mais les toitures vertes, leur vrai avantage, parce que sinon tout ça, ça peut être gérable par d'autres techniques, par d'autres technologies ces effets-là, les toitures vertes, leurs vrais avantages, c'est d'agrandir un bâtiment, d'agrandir vers l'extérieur un bâtiment et ça devient un espace habitable. Il faut y avoir accès, ça c'est très important.

3070 Donc, ça peut être une manière. Quand on parle de critères de design, est-ce que les toitures vertes pourraient devenir quelque chose qui marquerait l'identité de Griffintown? C'est une idée, je la lance comme ça, mais c'est une manière d'augmenter les espaces verts, mais il faut juste s'assurer que ce soit des toits qui soient accessibles par exemple. Parce que faire une  
3075 toiture verte pour qu'il n'y ait jamais personne dessus, je vous dirais, faites un bon système de gestion des eaux de pluie, puis peignez le toit en blanc, puis on va avoir des avantages qui sont

semblables. Mais une toiture verte accessible, ça peut devenir un milieu de vie lorsque l'espace manque. Ça peut devenir une des options.

3080 Mais une chose qui va être très importante après ça, ça va être de diminuer la place de l'auto. Quand on diminue la place de l'auto, c'est d'autant de place qu'on peut donner pour verdir le quartier. Donc, ça va être très important. Et là, il y a quelques inquiétudes à avoir parce que le quartier n'étant pas connecté parfaitement au transport collectif, je ne parle pas plus de l'est, mais un peu plus de l'ouest, on parle de projet de tramway, donc, il va falloir y penser très  
3085 rapidement à ce genre de projet-là pour venir donner tout de suite... pour faire en sorte que ce quartier-là soit très rapidement... que les gens aient besoin le moins possible de la voiture et autant de place qu'on va enlever à la voiture, autant de place qu'on va pouvoir mettre pour du verdissement ou investir au lieu d'investir dans du stationnement, investir dans une toiture verte. Donc, ça va être un autre élément très important. C'est une opération délicate, Griffintown, c'est  
3090 pour ça qu'il faut bien la planifier et que c'est important votre mandat.

**M. MICHEL SÉGUIN :**

Merci.

3095

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci infiniment de votre contribution. Même si vous la trouvez modeste, je pense qu'elle est très utile.

3100

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

Merci.

**Mme LOUISE ROY, présidente :**

3105

Merci beaucoup. Alors, merci à tout le monde d'être restés jusqu'à la fin ce soir. On reprend mercredi après-midi à 1 heure ou 1 heure et demie, je ne me souviens plus très bien. Je pense que c'est à 1 heure et demie. Alors, bienvenue. À mercredi. Au revoir, bonne fin de soirée.

3110

-----

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.

3115

Et, j'ai signé :

3120

\_\_\_\_\_  
**LOUISE PHILIBERT, s.o.**