

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente
 Mme ARIANE ÉMOND, commissaire
 M. ALAIN DUHAMEL, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE
SUR LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
GRIFFINTOWN (PPU)**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 3

Séance tenue le 13 décembre 2012, 19 h

LIEU : CEDA

2515, rue Delisle

Métro Lionel-Groulx

Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 13 DÉCEMBRE 2012..... 1
PRÉSIDENTE..... 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. Martin Juneau..... 2
M. Stéphane Tremblay - IBI/DAA..... 8
M. Daniel Guilbert..... 22
M. Roland Hakim..... 33
M. Vincente Perez - Coalition de la Petite-Bourgogne Quartier en santé..... 42
M. Derek Robertson - l'Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest de Montréal..... 53

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE:

5 Bonsoir! Nous allons commencer. Nous savons que nous avons déjà notre premier intervenant. Alors je vous souhaite la bienvenue pour cette dernière soirée d'audiences sur le projet du PPU du secteur Griffintown.

10 Ladies and Gentlemen, good evening! And welcome to this last evening of the sessions on the Special Planning Program for Griffintown.

15 Comme vous le savez, je m'appelle Irène Cinq-Mars et je suis mandatée par l'Office et par madame Louise Roy pour présider cette commission à laquelle participent également monsieur Alain Duhamel, à votre gauche, et madame Ariane Émond, à votre droite. Monsieur Marc-André Roche, secrétaire de la commission est également avec nous, ce soir. Et à la table d'accueil, vous avez rencontré Jimmy Paquet qui vous a accueillis.

20 Ce que je voulais vous dire également, c'est que ce soir, comme nous terminons la seconde partie, je réitère le fait ou je réaffirme le fait qu'en plus des audiences, nous avons également – en plus des mémoires qui ont été présentés aux audiences c'est-à-dire, nous avons également reçu des mémoires dont les auteurs ont choisi de ne pas se présenter mais qui seront pris en considération, bien sûr, lors de notre analyse.

25 Ces assemblées sont enregistrées. La retranscription se retrouvera sur le site internet de l'Office probablement dans le courant de la semaine prochaine. C'est madame Louise Philibert qui est la sténographe ce soir, et monsieur Yvon Lamontagne qui s'occupe de la qualité du son. Bonsoir!

30 Alors je vais appeler tout de suite le premier intervenant, mais je vais vous faire la liste également des personnes qui vont en principe se présenter ce soir. Monsieur Martin Juneau, monsieur Stéphane Tremblay – est-ce qu'il est dans la salle? Bonsoir, Monsieur Tremblay! De

35 la firme IBI/DAA – appelons ça comme ça pour le moment. Vous donnerez votre acronyme au long tout à l'heure. Monsieur Daniel Guilbert. Est-ce qu'il est dans la salle? Il n'est pas encore arrivé. Monsieur Roland Hakim n'est pas encore arrivé non plus. Vincente Perez, Derek Robertson et Brittany Scott. Probablement que ces personnes vont arriver au fur et à mesure du déroulement de la soirée. Vers 8 h 30, peut-être un petit peu avant, ça va dépendre, on prendra une pause.

40 Alors je demanderais à chaque personne de prendre quinze minutes pour leur présentation, de manière à nous laisser un peu de temps pour échanger avec vous, vous poser des questions, pour qu'en tout, ça prenne vingt minutes.

45 Je vous rappelle en terminant que notre mandat, c'est donc d'analyser les enjeux que vous avez soulevés, vos préoccupations, vos positions et formuler nos propositions, nos recommandations à la lumière de ces éléments mais aussi à la lumière de notre propre analyse.

Alors la parole est à vous, Monsieur. Si vous voulez vous approcher.

50 **M. MARTIN JUNEAU :**

Bonsoir!

55 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir!

M. MARTIN JUNEAU :

60 Madame la présidente, Monsieur, Madame les commissaires, je me présente. Je suis Martin Juneau, je suis tout d'abord ici en tant que citoyen mais je représente aussi des gens qui, comme moi, ont une mobilité plus compliquée, disons.

65 Ça fait longtemps qu'on parle du projet Griffintown et de la renaissance de ce quartier important dans la Ville de Montréal. Je trouve ça très intéressant et très stimulant de voir la manière qu'on l'approche et toutes les choses qu'on en dit au niveau du développement durable et du patrimoine architectural qu'on va tenter de conserver autant que possible et de la combinaison, du mariage de l'espace habitable ainsi que l'espace commercial. Excusez, j'ai oublié aussi les espaces publics qui vont être accessibles à tous, on espère.

70 Si je ne me trompe pas, ça va faire possiblement jusqu'à 7 000 nouveaux logements ou condos ou en tout cas, tout dépendant de la disposition. C'est une approximation. Il y a beaucoup de promoteurs qui s'y intéressent.

75 Ce que je vous amène ce soir, c'est mon intérêt et mon inquiétude au niveau de l'accessibilité universelle ou si vous voulez, l'accessibilité pour tous. Dans un projet comme celui-là, c'est un quartier quand même assez important, si on peut accéder au maximum d'endroits publics qui – excusez – c'est un peu l'égalité pour tous. Donc on n'a pas besoin de s'inquiéter s'il y a des marches, des escaliers à monter, à descendre, si les cadres de porte sont suffisamment larges, si je vais pouvoir aller magasiner dans l'épicerie du coin de la rue au lieu de me rendre dans le quartier
80 voisin parce que celui proche de chez moi n'est pas accessible, bien, ça fait une qualité de vie qui est d'autant plus améliorée.

85 Nous savons que Montréal a adopté sa Politique sur l'accessibilité et la plupart des arrondissements l'ont aussi adoptée. Je sais que souvent il est question d'un pourcentage de logements qu'on veut rendre accessibles et adaptables, tout dépendant. Ce qui serait intéressant, c'est si on pouvait d'emblée avoir le réflexe de concevoir un environnement à 100 % accessible. Parce que ça ne veut pas dire qu'aujourd'hui, on n'en a pas besoin de l'accessibilité, que demain ou un peu plus tard, on n'en aura pas besoin, soit par cause d'accident, de santé ou simplement à cause du temps.

90 La notion d'accessibilité, d'après ce que je peux comprendre, est mise de l'avant dans tous les documents de la planification urbaine et de références de la Ville de Montréal depuis 2002. Donc c'est vraiment, d'après ce que je peux comprendre au niveau politique mais aussi au niveau de

95 toutes les applications de la Ville, quelque chose de prioritaire. Moi, je suis ici pour vraiment servir de rappel, parce que d'expérience, pas que j'ai tendance à être plus négatif que positif, mais je sais que dans les grands projets, on planifie l'accessibilité, et lorsque les fonds, lorsqu'on a des dépassements de coûts ailleurs et qu'on manque d'argent, c'est souvent l'accessibilité qui est coupée, puis on dit : « On y reviendra plus tard. Ce n'est pas si grave que ça. Ça n'affecte pas tant de monde que ça. »

100
105 Donc non seulement les logements, ça serait bien de les avoir accessibles, mais là, je ne sais pas si on parle d'avoir des trottoirs ou des espaces de rue partagés où il n'y a pas nécessairement de trottoir. Ça, aussi, c'est quelque chose de très positif et futuriste, si on veut, mais il faut quand même faire attention pour s'arranger que nos concitoyens qui n'ont pas nécessairement la vue, puissent savoir s'ils sont rendus sur le trottoir ou bien donc en plein milieu de la rue. Ça peut être des fois un peu risqué de mettre ces choses-là, sans leur donner la possibilité de se situer sur les espaces publics.

110 Au niveau du développement durable dans les parcs, dernièrement il y a eu des tendances où on voulait mettre des pavés, des tuiles de pavé en alvéoles. C'est bien. C'est vrai que c'est bon pour l'environnement parce qu'il y a moins de béton, il y a moins de matériau, puis il peut y avoir de la verdure qui peut pousser à travers, mais une roue de fauteuil, ça ne passe pas, et un talon haut – excusez, Mesdames – mais ça ne reste pas en surface, non plus.

115 **LA PRÉSIDENTE :**

Les poussettes non plus.

120 **M. MARTIN JUNEAU :**

Les poussettes encore moins. Bien, c'est ça. Je préfère être plus bref qu'être inconséquent. Je suis ici juste simplement pour vous présenter ce qui m'inquiète ou ce qui, pour moi, est important parce que Montréal, pour moi, c'est une ville qui a beaucoup d'avenir et de promesses et c'est juste de travailler tous dans le même sens. Puis si on peut avoir la possibilité de vivre où on veut vivre, si

125 on a les moyens ou pas, à ce moment-là, ça nous est permis parce qu'on n'est pas biaisé parce que
ça manque – excusez – si ça ne devient pas un quartier exclusif par son manque d'accessibilité, à
ce moment-là, ça veut dire qu'on est dans un quartier inclusif qui est dans l'esprit de l'accessibilité
universelle de la Ville de Montréal. Merci.

130 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Vous êtes résident de?

M. MARTIN JUNEAU :

135

Je suis présentement résident de l'arrondissement Rosemont.

LA PRÉSIDENTE :

140

D'accord.

M. MARTIN JUNEAU :

145

J'ai vécu dans les arrondissements Ahuntsic-Cartierville et aussi dans Mercier. Et je peux
vous dire que les niveaux d'accessibilité sont très inégaux, tout dépendant où on est. Ça dépend de
l'âge de l'architecture. C'est vrai que Montréal a beaucoup un parc immobilier qui a de l'âge et dans
les années 40, les personnes en fauteuil, on ne les voyait pas dans les rues. On n'en voyait pas,
puis on n'y pensait pas. Puis ça ne faisait pas partie du réflexe. Même c'est tout récent. Ça a débuté
dans les années 80, je crois.

150

LA PRÉSIDENTE :

155

Oui. Alors vous saisissez l'occasion pour passer ce message-là qui est très important.
Et comme vous le disiez, ça fait partie des principes qu'on oublie peut-être d'évoquer quand on
parle de développement durable, à savoir l'équité, le partage de l'espace pour tous.

M. MARTIN JUNEAU :

L'accessibilité devrait faire partie des sept critères du développement durable.

160 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. On va s'en rappeler.

165 **M. MARTIN JUNEAU :**

C'est un extra.

LA PRÉSIDENTE :

170 Merci de nous le rappeler aussi.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

175 La seule question que j'aurais, c'est très bien que vous nous ayez rappelé les largeurs de cadre de porte et l'histoire des pavés en alvéole, est-ce qu'il y a d'autres choses, selon votre expérience, d'exemples à éviter puis qui sont au goût du jour ou qui paraissent inclus dans un aménagement plus moderne?

180 **M. MARTIN JUNEAU :**

185 Je vous dirais dans un édifice qui d'emblée ne peut pas devenir plus accessible à moins de démolir l'escalier en avant et d'en faire une rampe qui, en tout cas, selon l'architecture ça serait trop compliqué ou en tout cas, il faudrait tout mettre à terre et la reconstruire, il y a souvent des réflexes de mettre des plates-formes élévatrices qui malheureusement ne sont pas opérables seulement par la personne qui en a besoin. On a besoin de quelqu'un d'autre pour l'aider à l'opérer. Donc tout de suite là, on fait fi, on exclut son

190 autonomie et puis quelqu'un qui a besoin de ça pour rentrer a tout le temps quelqu'un. S'il n'y a pas personne pour l'aider, elle ne rentre pas ou elle ne sort pas. Ça devient un appareil qui, de prime abord, paraît très utile et très pratique mais comme tel, ne l'est pas. Ces équipements-là, il faut faire souvent attention. Puis il y a des organismes qui sont prêts à aider au niveau consultation au niveau des orientations.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

195 Bien sûr.

M. MARTIN JUNEAU :

200 Ce n'est pas des obligations. Ils sont là pour diriger vers les pistes qui sont souvent les mieux. Et c'est toujours laissé libre aux promoteurs ou aux architectes, aux contracteurs, de les appliquer ou non. Il y a comme Société Logique qui sont des expert-conseils partout au Québec dans toutes sortes d'édifices, toutes sortes de plates-formes. Il y a le mouvement communautaire qui sont le regroupement des organismes de personnes dans le Montréal métropolitain, qui sont composés de gens comme moi qui ont toutes sortes de limitations fonctionnelles, de surdité, de cessation de vue, de la mobilité, même les personnes âgées et
205 puis ça peut être temporaire comme ça peut être permanent mais ils sont là en tant qu'aussi experts-conseils. Parce que tant qu'on n'a pas besoin, on n'y pense pas. Quand on est jeune, on est fringant, on a 20 ans, on a toute sa forme, dix marches, c'est rien. Quand on a 65 ans puis que la hanche commence à nous faire mal et puis que, t'sais, il y a beaucoup moins de
210 pratique.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

215 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

C'est bien compris.

220 **M. MARTIN JUNEAU :**

Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

225

Merci beaucoup. Alors je demanderais à monsieur Tremblay de venir à la table, s'il vous plaît.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

230

Bonsoir!

LA PRÉSIDENTE :

235

Bonsoir, Monsieur Tremblay!

M. STÉPHANE TREMBLAY :

240

Mon nom est Stéphane Tremblay, je suis vice-président associé du groupe IBI/DAA ou IBIDA comme on a entendu tout à l'heure. Ça fait IBIDE-DA, c'est une mesure financière, donc...

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

245

Comment il faut le dire?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

250 I-B-I-D-A-A. Anciennement, c'était Daniel Arbour et Associés qui s'est joint au groupe IBI. Alors les différents firmes, on est environ 400 professionnels à Montréal ici notamment, architectes, urbanistes et planificateurs, aménagistes et donc largement impliqués dans le développement de Griffintown dans les phases initiales, dans les phases en cours et dans les phases futures. Donc je représente aujourd'hui la firme et quelques commentaires sur ce qui a été fait dans le cadre du PPU.

255 Évidemment, on salue l'initiative. Ça n'a pas été facile d'opérer des projets sans cadre de l'autre côté, c'est-à-dire pour nos intervenants publics qui avaient à gérer le développement. Beaucoup de choses se sont faites au cas par cas, pour le meilleur ou pour le pire. Il y avait déjà quand même un cadre règlementaire mais on a dû, de part et d'autre, pallier à certains manques, notamment tout ce qui est aménagement et gestion du domaine public. Donc je pense qu'ici, il y a
260 eu un effort considérable pour pallier à ce problème-là et pour que dans l'avenir, ça fonctionne beaucoup mieux.

On salue également le maintien des acquis, c'est-à-dire au niveau des densités notamment, hauteurs et densités. Ça fait peur à beaucoup de gens, la hauteur et la densité mais je pense qu'il
265 faut vraiment comprendre que c'est à la base du développement durable. On est au centre-ville. Ce serait une erreur fondamentale que d'y aller avec des faibles densités alors qu'on est au centre, toutes les infrastructures qui sont là à portée de main à la marche, près des transports qui vont se développer. Alors c'est extrêmement important de maintenir une certaine densité pour faire en sorte que ces quartiers-là urbains puissent abriter une population relativement importante à l'intérieur de
270 certaines limites, mais qu'on puisse maximiser les investissements publics qui ont été faits et donc leurs bénéfices aussi pour les résidents dans l'avenir.

Une couple peut-être de commentaires. Il n'y a pas eu d'interaction avec le Plan de gestion des déplacements ou tout ce qui est mobilité, notamment transport privé, la voiture, transport
275 collectif, piste cyclable, etc. Et en même temps, on nous propose des aménagements de rue qui, dans certains cas, va se traduire par des pertes de cases de stationnement notamment sur rue.

280 Je pense qu'il faut peut-être faire attention un petit peu avant de geler une vision tant qu'on n'a pas une compréhension globale de ça. On pourrait se retrouver avec un déficit important de stationnement sur rue. On fait des projets qui incorporent des ensembles commerciaux, donc de services, et je pense qu'une rue urbaine, c'est une rue où l'équilibre a été fait entre la voiture, le piéton et le transport collectif. Mais se garer sur la rue reste quand même quelque chose d'important. Je pense qu'il ne faudrait pas « plateauïser », si on veut, Griffintown dans le sens où ça devient tellement rébarbatif que ça empêche, si on veut, le commerce quotidien des choses.

285 Donc dans l'absence de ce plan-là, c'est difficile de se prononcer sur le bien-fondé par exemple de fermer un côté de rue complet au stationnement sur rue. Je pense que s'il y avait un aménagement tout simplement bien fait et qui accommoderait les voitures, je pense que ça serait probablement gagnant-gagnant, avec évidemment tout ce qu'il faut faire pour accommoder le piéton. Donc juste une précision à ce niveau-là.

290 Au niveau de la gestion du développement, jusqu'à maintenant, il y a eu beaucoup recours au PPCMOI, au PIIA, au CCU. Évidemment, pour nos clients qui font l'acquisition de propriétés, ça reste encore un des risques du développement parce qu'à l'intérieur de ces différents groupes et comités – et Dieu sait qu'on en a fait – il y a plein de bonnes idées qui sortent, mais ce à quoi il faut faire attention, c'est dès qu'on sort du normatif, on peut tomber dans l'arbitraire, on peut tomber dans des situations qui n'avaient pas été anticipées. Alors plus les règles du jeu sont claires, plus on va éviter ce genre de situation.

300 Des exemples. Dans le moment, on a un cadre de parc et de place publique mais jusqu'à maintenant, il y avait beaucoup d'emphase sur développer des espaces publics sur le domaine privé ou des élargissements d'emprise sur le domaine privé. En bout de ligne, ce que ça crée pour quelqu'un qui a fait des acquisitions immobilières, c'est des cessions de terrain sans retour, si on veut, ou des aménagements de nature publique auxquels le domaine privé devra, un, faire des aménagements, ce qui est une chose, en gérer l'entretien, et dans certains cas, on a vu aussi des servitudes établies sur le domaine privé.

310 Alors si ces choses-là étaient connues d'avance ou s'il y avait comme une espèce de cadre qui pouvait être expliqué, les gens feraient les acquisitions en connaissance de cause. Donc autrement dit, cette rue-là va être élargie de X mètres carrés. Bien, ces terrains-là, ils ne valent rien, tout simplement. Et s'il y a une volonté de faire des jardins urbains, ce qui est une excellente idée, bien allons-y avec un pourcentage, un normatif ou une demande, de sorte que ça peut être intégré et ça n'arrive pas de façon, je dirais, comme un *joker* au niveau du déroulement du projet. Je pense qu'en bout de ligne, ça serait à l'avantage de toutes les parties de faire en sorte que les règles soient
315 les plus claires possible à ce niveau-là.

320 Alors c'est des choses qu'on a vues, donc des servitudes de passage sur le domaine privé, des créations de square public mais entièrement à la charge du domaine privé. C'est qu'en bout de ligne, les coûts inhérents à ça vont être passés aux acheteurs. C'est tout simplement des terrains non productifs. Les frais de copropriété vont être affectés. Il y a quelqu'un qui doit prendre ça en charge. Donc si on veut essayer de garder ça abordable puis de garder ça réaliste dans le contexte où les terrains sont assez coûteux, tout en faisant des projets de haute qualité – puis c'est ça qu'on vise – mais en même temps, il faut quand même comprendre que quelqu'un doit prendre en charge ces aménagements-là. Donc il y a un coût que quelqu'un quelque part va devoir payer et dans ce
325 cas-ci, ça va être dans le domaine privé.

330 Donc en bout de ligne, c'est la viabilité. On entre dans une phase où les choses vont peut-être être un peu plus serrées aussi. Il y a eu peut-être un miniboum où effectivement le marché était plus aisé, un peu plus facile. Là, on va tomber dans un période où ça va être plus contraignant. Je pense que ces choses-là vont être de plus en plus importantes.

335 Il n'y a aucune mention d'équipement collectif, école, bibliothèque, centre culturel. Je pense que c'est un élément qui manque mais j'ai vu qu'il y avait un projet de suppléer à ça. Je pense que si on parle de plusieurs centaines et milliers de population qui vont s'installer graduellement dans le secteur, ces besoins-là vont être créés et c'est mieux de les anticiper que d'être toujours en mode réactif. À ce moment-là, on peut identifier des terrains, des sites, des équipements et les placer justement aux bons endroits.

340

Donc empiètement sur le domaine privé, on en a parlé. Les coûts reliés à ça, etc. En bout de ligne, c'est de toujours garder une adéquation entre les usages, la densité et l'occupation du site. Donc tout ce qui est occupation du sol et je pense que ça a été bien démontré, c'est-à-dire les projets mixtes peuvent jouir d'un empiètement au sol qui est adéquat. Et ça, c'est extrêmement important de pouvoir maintenir ça, parce que beaucoup de projets s'appuient justement sur les couches verticales et horizontales pour que ça fonctionne.

345

Donc encore une fois présentation des acquis. Je pense que c'est quelque chose qui va être très important dans l'avenir puis je parle dans la première phase du PPU. Donc c'est sur la bonne voie avec les petits commentaires que j'ajoute.

350

Au niveau de la gestion, je pense que c'est beaucoup de boulot pour l'arrondissement de traiter des cas par cas, mais en même temps, s'il y avait beaucoup plus de clarté ou un peu plus de normatif, comme ça, les choses seraient beaucoup plus claires et peut-être un peu plus simples à traiter. Alors, merci.

355

LA PRÉSIDENTE :

Vous nous donnez le temps de vous poser des questions.

360

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Bien sûr, oui.

365

LA PRÉSIDENTE :

Je vais demander à Alain Duhamel de vous poser la première ou les deux premières, puis ensuite Ariane Émond, puis j'aurai peut-être un commentaire à la fin.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

370

En introduction de votre mémoire, vous faites un commentaire. « *Nous en sommes à encadrer plus efficacement un développement qui se fait encore de façon trop subjective.* » Que voulez-vous dire par « subjective »?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

375

J'en reviens un peu à peut-être ce que je disais un peu plus tôt. C'est sûr que dans le contexte d'un PIIA, c'est qu'il y a énormément d'emphase et de décisionnel qui a été mis entre les mains des CCU, il y a beaucoup d'interprétations qui sont faites à partir d'un PIIA qui souvent s'appliquent mal, alors ce qui fait qu'on tombe vite dans le subjectif. C'est-à-dire, oui, ça serait bien d'avoir ça ou vous voyez un peu ou si on n'aime pas.

380

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Le ponctuel.

385

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Bien, c'est tout ce qui est...

390

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous iriez jusqu'à proposer des normes, quand vous parlez du normatif tout à l'heure, qu'on soit clair sur le type de brique qu'on veut ou le type de couleur? Parce que c'est ça qui se passe...

395 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Oui. Ça, je pense que c'est un peu extrême. Je parlais de ça dans le cas des jardins de rue, parce que je sais qu'à New York ils ont fait ça à un moment donné, il y a eu une phase des *food loc connections*, et on peut demander : « Regardez, il y a 3 % - je ne sais pas – du terrain – je dis ça comme ça – qui doit être un espace aménagé. » Si on le sait d'avance, à ce moment-là, c'est sûr que la localisation, c'est au cas par cas, puis c'est selon le besoin, mais si on peut l'encadrer dans une règle, une minirègle, bien déjà, tu évites : « Bien lui, il n'en a pas mis. Moi, j'en ai mis un. » Ça devient un peu bébé, mais en bout de ligne, je pense que les citoyens développeurs corporatifs, ils aiment bien savoir exactement où est-ce qu'ils s'en vont. Donc tout ce qui peut être quantifié, je le quantifierais.

Pour ce qui est du traitement architectural, c'est beaucoup plus difficile. Je ne suis pas en faveur, de façon générale, au contrôle architectural mais regardez, il y aura toujours une part de subjectivité, mais je pense que ce à quoi on devrait essayer de tendre, c'est de faire en sorte d'en limiter la portée dans la mesure où ça a des impacts réels sur la viabilité du projet.

LA PRÉSIDENTE :

Vous avez une vaste expérience. Comme dans votre firme, vous avez beaucoup, beaucoup de projets de ce type-là. Avez-vous des exemples où ça s'est appliqué, puis où vous avez été bien encadré, selon votre vision?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Bien, c'est-à-dire que dans cet arrondissement-ci ou dans d'autres, de façon générale...

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Pour tout le monde.

425 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Écoutez, j'ai vu ça à différents endroits, peut-être même...

LA PRÉSIDENTE :

430

À Vancouver?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

435

Oui, Vancouver, il y a eu beaucoup de mesures. San Francisco a eu recours aussi à des critères des fois assez spécifiques avec pas mal de succès. New York aussi dans les quartiers genre Greenwich Village; j'ai pratiqué là pendant cinq, six ans, donc j'ai eu à me frotter à ça un peu. À Montréal, il y a des arrondissements qui sont un petit peu plus performants à ce niveau-là que d'autres, puis je ne veux pas tomber dans des comparatifs.

440

Mais s'il y avait comme une espèce de petit cahier de charges, si on veut, pour le développement, puis ça peut être sectorisé, ça peut être localisé, parce que les notions qui sont véhiculées sont intéressantes. C'est-à-dire des passages à travers les îlots, ça peut être des poches de jardin, etc., mais il faut les...

445

LA PRÉSIDENTE :

C'est trop générique.

450

M. STÉPHANE TREMBLAY :

C'est trop générique. Puis, en bout de ligne, ça peut être pénalisant si ce n'est pas préparé d'avance et peut-être que ça crée des situations des fois inutiles de confrontation. Alors si c'était tracé d'avance, comme je disais, ce terrain-là, dès le départ, il ne vaut plus rien; il vaut beaucoup pour le public mais d'un point de vue développement, c'est une perte. Mais si

455

c'est bien encadré, à ce moment-là, tout le monde y gagne. Donc ça peut être tout simplement intégré plus facilement.

460 Alors ça, c'est un exemple peut-être un peu plus réel auquel nous, on a fait face dans Griffintown puis dans le Sud-Ouest, les passages, les jardins de rue, les jardins publics, les jardins de sculpture, etc., puis des fois, ça marche, puis des fois, ça ne marche pas, mais c'est que le jour où ça arrive, tu ne l'avais pas planifié nécessairement. Donc une invitation peut-être à clarifier ces choses-là le plus possible à l'avance, ce qui est toujours... oui.

465 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

470 Vous proposez une solution au stationnement dans ce quartier-là, la construction de stationnements souterrains publics. Est-ce que vous entendez par là des stationnements sous le domaine public et propriété du public? Ou des stationnements ouverts au public sous des édifices privés, publics ou autres?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

475 Ça peut être les deux. Je pense encore une fois, ça, ça fait partie de la planification de la mobilité et tout ça, des mouvements. Mais c'est sûr que le domaine privé va prendre en charge sa propre – va être autonome au niveau de la gestion de ses stationnements, c'est-à-dire pour les résidents, pour le commerce. Mais si on veut attirer des gens, il faut que, un, tu puisses assez aisément te stationner sur rue et peut-être dans certains cas, aller jusqu'à avoir un stationnement public intégré, opéré, donc pour lequel il faut payer mais – ça se fait
480 beaucoup en Europe – en dessous des places publiques. Il faut faire attention comment on le fait mais ça peut être fait. Ou ça peut être des autorisations de stationnements commerciaux, il y a des opérateurs qui sont prêts à le faire.

485 Typiquement, des fois, il y a une réticence au niveau de la Ville d'octroyer des permis pour ça, mais c'est peut-être une solution, surtout aux endroits où on a des places publiques,

où on souhaite attirer les gens, ne pas se retrouver avec un problème. Encore une fois, garder l'équilibre.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

490

Ou des autoparcs étagés?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

495

Ça, il n'y a pas une forte tradition à Montréal pour ça.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

500

Mais il y en a.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

505

Il y en a. Ça a été fait, il y en a. Ça pose des défis architecturaux. Selon les constructeurs, ce n'est pas beaucoup plus cher de le faire en dessous que par-dessus, à partir du moment où il y a une enveloppe de bâtiment. Et il y a une dégradation aussi de l'actif plus rapide quand il est... Enfin, il y a toutes sortes d'aspects à regarder. Mais ceux que j'ai consultés sont encore convaincus que c'est encore mieux d'aller en sous-sol parce que de toute façon, il faut excaver en dessous d'un bâtiment et ça a beaucoup d'avantages de le faire.

510

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

515

J'ai une dernière question. Pour la suite, le suivi de ce PPU dont la durée de vie est censée être longue, 15-20 ans probablement et davantage, est-ce qu'il vous apparaît nécessaire d'avoir un mécanisme, un dispositif plutôt de concertation assez large qui suivra la mise en œuvre du PPU et sa conformité avec le temps et même son évolution? Quelle est votre pensée là-dessus?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Ça, c'est une bonne idée de faire le point, vous voulez dire, de façon selon un certain rythme.

520

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Des fois, on dit « bureau de projet », d'autres « table de concertation ». Les formules sont très variées.

525

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Oui.

530

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Mais un organisme qui suit ce qui se passe et fait en sorte que le PPU s'applique au fur et à mesure que les choses se font.

535

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Oui. Ça prend, dans ces projets-là, ça prend – les Anglais – un *champion* vraiment, un champion. Ça peut être une entité, des fois, c'est une personnalité, des fois, c'est un groupe, des fois, c'est une créature publique ou publique-privée. Il y a toutes sortes de modèles qui existent, mais le plus près possible de ce que vous disiez, un bureau de projet, donc qui gère à la fois le domaine privé et public, qui s'assure de la cohérence entre les deux.

540

Il y a Ken Greenberg qui a fait un travail absolument fabuleux à Toronto là-dessus, sur justement faire en sorte que les deux s'arriment de façon la plus impeccable possible. Parce que Dieu sait que c'est des mondes parallèles et tu arrives sur le terrain, la borne-fontaine n'est jamais au bon endroit, puis c'est rempli de détails et puis vraiment – comment on dit ça – le diable est dans les détails. À un moment donné, c'est la jonction des pavages, l'alignement des

545

arbres. Il y a la grande vision mais il arrive un point où tu es vraiment dans le détail et où tu es vraiment dans l'exécution sur le terrain et c'est là que ça peut juste « foirer ».

550

Alors ça, la force de ces bureaux de projet ou de ces entités-là, c'est de s'assurer que tous les morceaux tiennent ensemble. Puis c'est comme quatre, cinq balles qui sont dans les airs tout le temps, puis il faut les ramasser.

555

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Vous avez cité un nom. Ken Draper?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

560

Greenberg, Ken Greenberg. Je pense qu'il était même – c'est mon ancien patron, je le connais très bien.

LA PRÉSIDENTE :

565

On le connaît bien aussi.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

570

Oui, c'est ça. Ça a été notamment en design urbain, je pense, une de ses grandes... son héritage.

LA PRÉSIDENTE :

575

C'est sûr. Ariane Émond?

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

580 Rapidement, j'anticipe la réponse parce que vous avez ouvert un peu votre pensée là-
dessus. Vous avez plaidé quand même pour des règles claires tout à l'heure, vous ne voulez pas de
surprise, on peut tout à fait comprendre ça. Mais est-ce que de votre point de vue
d'accompagnateur de promoteur, est-ce que ceux-ci verraient d'un mauvais œil que les exigences
inscrites, qu'il y ait des exigences beaucoup plus strictes, inscrites soit dans les PIIA ou autres, pour
585 respecter le caractère du quartier? Je ne vous cacherai pas qu'il y a plusieurs personnes qui sont
venues devant nous pour nous dire : « Ce qui monte pourrait être partout à Montréal. »

590 Le grain du quartier n'est pas respecté, même si on est en faveur d'une certaine densité
certainement. Quel est votre sentiment s'il y avait justement des règles, des exigences plus strictes
et bien annoncées pour un plus grand respect de la signature particulière de Griffintown?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

595 Bien, d'un point de vue – il y a deux réponses à ça. Si je me mets dans la peau du
propriétaire, plus tu en sais sur les intentions, mieux c'est, parce que tu peux agir en
conséquence. Ça, c'est...

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

600 «Tu viens, tu ne viens pas.»

M. STÉPHANE TREMBLAY :

605 Oui. On peut ne pas être d'accord mais ça a le mérite d'être clair. Alors ça, de ce point
de vue-là, ça a certains avantages. Au niveau architectural, il faut juste être prudent parce que
c'est vrai qu'on véhicule beaucoup le caractère et il y a quelques belles structures qui sont là
mais il n'y en a pas non plus des tonnes. Alors on s'est souvent questionné et également avec
les fonctionnaires, les entités publiques, comment il se traduit ce caractère-là. Alors il y a un

610 peu de tout, dans le fond, parce que tu as des maisons en rangée victoriennes, tu as des un, deux étages industriels, puis tu as beaucoup d'usines tout à fait banales. Donc c'est un amalgame, puis là, ça dépend dans quel secteur on se retrouve.

615 Alors ce n'est pas facile d'arriver à le définir très clairement, moins qu'on le pense et beaucoup moins que ce qui est véhiculé, je pense. C'est vraiment une opinion personnelle. Parce que quand tu arrives et que tu es confronté vraiment à le définir, ce n'est pas si facile que ça. Ça ne veut pas dire qu'il n'y a pas des choses, parce que les choses les plus évidentes, ça serait comme, bon, il faudrait que ce soit tout en brique, un caractère industriel, mais peut-être que juste dire ça « caractère industriel », déjà ça allume quelque chose sur la modénature et après ça, on peut l'interpréter de différentes manières. Alors, tout est dans la manière encore une fois.

620

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Dont les exigences seraient rédigées et comprises.

625

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Oui, oui.

630

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

635

Bien. Alors merci beaucoup d'avoir pris le temps de venir et peut-être à une prochaine fois.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Ça va être sans doute à la prochaine.

640

LA PRÉSIDENTE :

Ça ne sera pas la dernière fois.

645

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

650

Merci. Au revoir! Monsieur Guilbert. Bonsoir, Monsieur! Vous avez quinze minutes.

M. DANIEL GUILBERT :

655

Quinze minutes, bonjour! Je suis venu en tant que prêtre pour constater le décès de l'usine Sonoco et par extension le quartier Griffintown le 6 décembre 2012. Mon mémoire est assez simple. J'ai passé à travers la documentation fournie sur le site où c'est qu'on parlait de comment on voulait préserver le patrimoine industriel du quartier. Il faudrait – en tout cas, je ne nommerai pas les noms, les sources, c'est écrit, mais en tout cas, les citations, c'est toutes des citations, j'invente rien. « *Il faut capitaliser sur la valeur ajoutée que représente le patrimoine dans la revitalisation du quartier.* »
660 Ailleurs : « *Griffintown constitue un quartier qui affirme, qui préserve et qui valorise son histoire et sa spécificité.* » « *La préservation et l'intégration de cet héritage aux usages contemporains du secteur constituent le meilleur moyen de léguer aux générations futures...* ».

665

Il y a monsieur Applebaum qui avait dit : « *Le projet de PPU repose sur deux grands fondements : le respect de l'héritage de Griffintown et la construction d'un milieu de vie durable et innovant.* » « *Les affaires de la... dans le respect de son caractère patrimonial.* » Un conseil publié par la Direction de la culture du patrimoine de la Ville de Montréal : « *Éviter la démolition de la , saisir les opportunités de développement graduel et au fur et à mesure; veiller à ce que les gestes posés*

670 *ne compromettent pas le potentiel de développement de site vacant et le recyclage et la mise en*
valeur des bâtiments. » « Conserver une vue d'ensemble sur l'état du corpus des composantes
d'intérêt patrimonial. »

675 Puis là, plus spécifiquement par rapport à l'usine Sonoco : *« Ce lotissement génère une*
concentration d'industries manufacturières faisant dans les environs des écluses Saint-Gabriel, l'un
des premiers centres industriels au Canada. » On va dire aussi ailleurs : *« Favoriser le maintien et la*
préservation des bâtiments et ensembles industriels patrimoniaux le long du canal de Lachine et
assurer de l'intégration de nouvelles constructions au sens historique du lieu. »

680 Bon, c'est toutes des citations de différents documents qui sont fournis sur votre site.
Finalement, dans le rapport de l'OCPM, avril 2012 : *« Premièrement, la Ville devrait capitaliser sur la*
valeur ajoutée que représente le patrimoine dans sa revitalisation du quartier. Loin d'être une friche
industrielle, Griffintown est un quartier ancien qui possède une profondeur historique peu commune.
La Ville devrait prendre le parti de protéger ce patrimoine et de le faire revivre. »

685 Donc pour moi, l'absurdité, c'est qu'on se retrouve avec l'usine Sonoco en question qui a été
rasée – bien, qui est en train de se faire raser, qu'on a commencé à démolir au mois de septembre,
octobre, puis qui va tout y passer. Pour moi, c'est une aberration. Il n'y a pas de logique, je veux
dire, étant donné tout qu'est-ce qu'on affirme vouloir faire du contraire. L'usine Sonoco, on la voit sur
690 une photo de 1920, il y avait ce bâtiment-là, puis ce bâtiment-là. En tout cas, c'est un peu complexe
à trouver ici mais ces deux bâtiments-là ont été démolis, ils n'existent plus déjà. Il reste juste celui
qui longe la rue des Seigneurs.

695 C'était quand même une usine qui était vieille d'environ 160 ans. Je pense que c'était 158
ou 159 ans. C'est quand même parmi les plus vieilles, c'est même plus vieux que la New City Gas,
je pense, à ma connaissance. C'était l'ancienne George W. Weeder qui faisait les – en tout cas, ce
n'est pas important à quoi ça servait, mais il y a de l'histoire, il y avait de l'histoire. Ça fait 160 ans
d'histoire. Celle-là, elle avait environ 125 ans et les autres cachées en arrière, la Sonoco, c'était
comme un complexe de petites usines qui avaient été acquises avec les années par différentes
700 compagnies puis la dernière, c'était Sonoco qui faisait des manufactures de tuyau de papier, de

tuyau de carton en fait. C'est une activité qui avait eu lieu là depuis même avant que la Sonoco était là. Ça faisait au moins une centaine d'années qu'ils faisaient du carton.

705 Puis si les citations que j'ai citées n'étaient pas assez, le site avait carrément été identifié comme bâtiment d'intérêt patrimonial à conserver et à mettre en valeur, premièrement dans le document intitulé : « *Planification détaillée du secteur Griffintown, Analyse du cadre bâti* » produite par la firme Patri-Architecte, puis a fait l'objet d'une étude approfondie à lui seul, qui s'appelle *Énoncé d'intérêt patrimonial du site de la Sonoco*, un document de dix pages juste sur l'usine.

710 Là, en tout cas, ils ont commencé à démolir. Sophie Thiébaud, conseillère de l'arrondissement de la Ville, m'a raconté comment est-ce qu'elle avait essayé d'organiser un référendum pour qu'on force – en fait, organiser une pétition pour qu'on force un référendum sur la question de la démolition du quartier, puis qu'elle avait été cogner aux portes de ceux qui restaient en face, l'autre bord du canal, chez les usines Belding Corticelli puis la Redpath. Tout le monde
715 voulait signer pour empêcher la démolition mais vu qu'ils n'étaient pas dans le quartier, dans le zonage, vu qu'ils étaient l'autre bord du canal, ils ne qualifiaient pas pour signer. Donc vu le peu de nombre de personnes qui restent dans l'environnement, dans la zone arbitraire de la Sonoco, elle n'a même pas pu trouver les 64 signatures qu'il fallait pour demander un référendum.

720 Pour moi, inutile de dire que le patrimoine architectural ne concerne pas uniquement les résidents d'un zonage arbitraire mais qu'il appartient à tous les citoyens du pays car l'histoire est collective. En tout cas, grâce à madame Thiébaud, pas un seul mur, pas une seule brique sera préservée du complexe. On avait même préparé – le promoteur avait présenté un projet où ce qu'il avait gardé certains éléments, puis on a décidé de garder le projet où c'est qu'on démolissait tout.
725 Ça fait que...

Puis l'affaire, c'est que c'est loin d'être un cas isolé. On va faire la même chose avec l'ancienne Farand & Delorme sur la rue St-Martin qui, aussi, a fait l'objet d'un document de plusieurs pages qui est disponible sur votre site. Il y a le bâtiment ici, je parle, si ce site était préservé ou mis
730 en valeur, ça... en tout cas, je vais sauter ça.

735 Mais, par ailleurs, il y a le William aussi à Griffintown où c'est qu'on ne démolit pas le bâtiment mais on vide l'intérieur, on fait juste du façadisme. On détruit, je veux dire, on va ajouter des étages par-dessus. Je veux dire, on va démolir, essentiellement, on va ruiner l'aspect architectural de ce bâtiment-là, juste garder une façade. Puis ça se passe de plus en plus.

740 C'est quelque chose qui contraste nettement avec les projets réalisés dans le secteur dans les années précédentes où c'est qu'on faisait des rénovation des bâtiments industriels mais on démolissait pas tout l'intérieur, puis soit qu'on a fait des lofts ou d'autres usines. Il y a des exemples. Il y a un bon exemple, en fait, qui n'est pas dans le mémoire, c'est l'ancienne, c'est le Clos St-Ambroise à côté du château St-Ambroise. C'est une petite usine de deux étages, ils ont fait de beaux lofts dedans.

745 En tout cas, il y a une belle citation de David Hanna : « Une attitude de laisser faire, où on laisse les promoteurs pas mal faire ce qu'ils veulent au grand dam de l'histoire et du patrimoine. On reçoit des recommandations très fortes du Conseil du patrimoine, des urbanistes de la Ville et l'OCPM, etc., puis après des années de recommandations très sérieuses, il n'y a toujours aucune protection et ces ressources se dégradent. On peut alors maintenant ajouter en 2012 que ces ressources se font complètement démolir et disparaissent à jamais. »

750 Donc c'est pour ça que je déclare en tant que citoyen concerné et dégoûté, cette journée, le 6 décembre 2012 et l'année 2012 comme étant l'année du décès de Griffintown, de son décès prématuré. Donc je voudrais dire une petite messe de funérailles pour l'usine Sonoco puis Griffintown. Je vais rester assis, je crois bien, mais en tout cas.

755 Le Seigneur soit avec vous et avec votre esprit, prions.

LA PRÉSIDENTE :

760 Excusez-moi, Monsieur le vicaire. Je comprends tout à fait votre désarroi mais je veux juste vous dire qu'une messe de funérailles, c'est un peu longuet, puis on aimerait ça vous poser des questions.

M. DANIEL GUILBERT :

765

Oui, mais ça sera pas long. C'est un peu de respect pour les morts. Recevez, Ô père saint et Dieu tout puissant et éternel cette ostie sans tache que je vous offre, moi, votre indigne serviteur à vous mon Dieu véritable pour mes péchés, offenses et négligences sans nom pour tous les assistants et pour tous les fidèles chrétiens vivants et morts afin que cette oblation serve à eux et à moi pour le salut éternel. Ainsi soit-il.

770

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Guilbert?

775

M. DANIEL GUILBERT :

Oui?

780

LA PRÉSIDENTE :

Vous savez qu'il en reste encore beaucoup de bâtiments patrimoniaux. Il en reste beaucoup. Qu'est-ce que vous suggérez, vous, pour que cette situation-là ne se reproduise pas? Vous nous dites que ce n'est pas un cas isolé, qu'il y en a d'autres. Qu'est-ce que vous suggérez?

785

M. DANIEL GUILBERT :

Pourquoi est-ce que vous me demandez qu'est-ce que je suggèrerais quand toutes les suggestions ont été faites?

790

LA PRÉSIDENTE :

Les suggestions, c'était de préserver, préserver. Moi, je vous demande comment, concrètement. Quelles seraient les mesures qui peuvent être...

795

M. DANIEL GUILBERT :

Il y a plein d'exemples qui ont été faits. Le quartier est plein d'usines. Pas juste des usines. Ça serait des résidences ou des usines, mais...

800

LA PRÉSIDENTE :

Qu'on retourne à l'approche comme le Redpath, Corticelli?

805

M. DANIEL GUILBERT :

Le Redpath, c'est ça. Belding Corticelli, c'est un autre cas, oui, exactement. C'est ça.

810

LA PRÉSIDENTE :

Donc il y a une autre approche patrimoniale.

M. DANIEL GUILBERT :

815

Bien, qui garde l'intégrité du bâtiment. Là, non seulement... comme avec le William, on ne garde pas l'intégrité du bâtiment, puis avec la Sonoco, bien là, il reste rien.

LA PRÉSIDENTE :

Qu'il y ait des mesures explicites?

820

M. DANIEL GUILBERT :

Bien, je sais pas.

825

LA PRÉSIDENTE :

Plus encadrantes que ce qui est là présentement. Mais je pense qu'on a bien compris votre message, Monsieur Guilbert. Je vous remercie beaucoup.

830

M. DANIEL GUILBERT :

Bien là, j'aimerais ça finir...

LA PRÉSIDENTE :

835

La messe?

M. DANIEL GUILBERT :

840

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

845

Je m'excuse, mais il y a un autre citoyen aussi qui a envie de faire sa présentation et c'est le temps pour cette personne-là d'être appelée. On va essayer d'être équitable pour chaque citoyen.

M. DANIEL GUILBERT :

Oui, je le sais. J'ai pas...

850

LA PRÉSIDENTE :

D'accord? Je vous remercie beaucoup. Alors j'invite monsieur Hakim.

855

M. DANIEL GUILBERT :

J'avais des photos à montrer que c'est démoli.

LA PRÉSIDENTE :

860

Oui, je sais. On a pris très bien connaissance de votre mémoire et...

M. DANIEL GUILBERT :

865

Personne les a vues, les photos.

LA PRÉSIDENTE :

Les photos?

870

M. DANIEL GUILBERT :

Ça, c'est un patrimoine collectif qui n'existe plus. Donc je voulais montrer qu'est-ce que ça avait l'air à l'intérieur. Ici, ça, c'est...

875

LA PRÉSIDENTE :

Seriez-vous assez gentil pour qu'on puisse les mettre sur le site?

880 **M. MARC-ANDRÉ ROCHE, secrétaire :**

Elles le sont.

LA PRÉSIDENTE :

885

Elles le sont déjà? Donc on pourra...

M. MARC-ANDRÉ ROCHE, secrétaire :

890

Demain avant-midi.

LA PRÉSIDENTE :

On pourra en prendre connaissance? D'accord.

895

M. DANIEL GUILBERT :

Mais je vais juste...

900

LA PRÉSIDENTE :

Oui, vous pouvez défiler, puis ensuite, monsieur Hakim va venir faire sa présentation.

M. DANIEL GUILBERT :

905

Ça, c'est l'ancienne Crathern & Caverhill qui était sur le bord du canal de Lachine, un bâtiment de 125 ans. C'est l'intérieur. On voit les poutres en bois. En tout cas. ça a l'air d'être pas mal original. Ça aurait fait quelque chose de beau. Ça, c'est le bâtiment qui est encore là sur le bord de la rue des Seigneurs, l'intérieur, les étages du bas avec les poutres en bois d'à peu près 20

910

pouces. Et les étages supérieurs qui servaient comme entrepôt pour Sonoco. Et ça, c'est une photo historique, bien une photo des années 40 qu'on voit les bâtiments. Donc ça n'avait pas changé depuis une centaine d'années. Puis ça, c'est de ça que ça avait l'air cet été. Donc c'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

915

D'accord. Merci, Monsieur. Je pense que vous avez bien fait comprendre votre message. Merci beaucoup. - N'oubliez pas votre lampion.

M. DANIEL GUILBERT :

920

Oui. Il y avait des documents de valeur...

LA PRÉSIDENTE :

925

D'archives.

M. DANIEL GUILBERT :

930

D'archives, c'est ça, qui étaient dans l'usine. C'est la charte de la compagnie qui était là, la... c'est tout leur historique.

LA PRÉSIDENTE :

C'est très précieux ce que vous avez là.

935

M. DANIEL GUILBERT :

Mais il y en avait à peu près ça d'épais.

940

LA PRÉSIDENTE :

Je vous encourage à chercher peut-être avec madame Patterson, un centre d'interprétation d'histoire.

945

M. DANIEL GUILBERT :

Non, mais c'est certain.

LA PRÉSIDENTE :

950

Ça serait intéressant. Non, non, mais c'est vrai. Vous avez quand même – non, ce n'est pas du sarcasme. Vous avez des beaux documents quand même.

M. DANIEL GUILBERT :

955

Tout ça, c'est démolé.

LA PRÉSIDENTE :

960

Non, ça, je suis d'accord avec vous. C'est bien triste et on est d'accord avec vous là-dessus, Monsieur Guilbert. C'est pour ça que je vous demandais quelles mesures concrètes on pouvait, nous, recommander, parce que c'est ça. En tout cas, c'est pour ça que je vous dis votre message

est très clair. Ma préoccupation, c'est juste qu'il y a un autre citoyen qui doit venir aussi nous faire part de ses propres opinions. Merci. Au revoir!

965

M. ROLAND HAKIM :

Bonsoir tout le monde! C'est toujours très impressionnant de parler devant une audience aussi distinguée. Aujourd'hui, j'aimerais vous présenter le bassin Peel et particulièrement le développement que nous faisons. Nous sommes les propriétaires de ce terrain sur lequel nous proposons d'ériger ce développement. Nous sommes un des trois propriétaires, lesquels ont été approchés au début des années 2000 pour faire un effort conjoint pour développer quelque chose sur ce terrain, ce terrain étant, bien sûr, le bassin Peel et plus particulièrement comme vous le voyez ici, c'est le secteur entre les deux voies élevées, le quai du bassin Peel et la rue Wellington.

975

Vous verrez que dans toutes les cartes qui existent, il y a toujours le moyen de transport qui passe absolument par ce secteur-là. Immanquablement. Là, vous voyez le train du Mont-Saint-Hilaire passe immanquablement par ce petit îlot là. Quand Projet Montréal présente son projet de transport, son plan de transport, immanquablement, vous voyez ici la congestion – on va l'agrandir un peu. La congestion des moyens de transport est toujours dans ce domaine-là. Le train de la Rive-Sud qui passe sur le pont Champlain passera immanquablement de nouveau par là.

980

Quand on a voulu faire passer les 1 200 autobus de la Rive-Sud à Montréal, on a fait des efforts insurmontables pour faire tourner les autobus et passer immanquablement dans notre terrain. Ils ont voulu le faire, et ça a pris trois ans avant qu'ils réalisent que ce n'était pas faisable et ils ont annulé ça. Mais vous voyez ici l'intention de toujours faire passer les transports dans ce petit enclos. Ce qui nous laisse dire que tous ces moyens de transport vont, tôt ou tard, passer par ce – ce n'est pas un choix, c'est la position stratégique que ce terrain a, qui fait de cet îlot-là une rencontre de tous les moyens de transport.

985

990

Donc ici, ce qu'on a proposé, ce que nous proposons depuis pratiquement cinq ans maintenant, c'est un projet qui est basé sur une gare intermodale dans laquelle tous les transports

vont se rencontrer ici et les gens vont pouvoir échanger de transport, descendre du train, prendre le tramway, prendre l'autobus, ce que c'est.

995

Nous avons plus particulièrement ajouté à cette gare de transport là évidemment deux édifices, ou ça pourrait être quelque chose d'autre, mais disons un édifice phare puisque la position de ce terrain-là impose aussi un prestige, c'est l'entrée prestigieuse de la Ville de Montréal, c'est l'entrée de Griffintown qui est le futur centre-ville de Montréal, futur bas de ville de Montréal.

1000

Donc nous avons ici proposé un centre commercial, récréatif, touristique. Vous pouvez voir ici les amphithéâtres extérieurs qui font face au bassin Peel, au quai. Aussi, il y a sept étages commerciaux – on va voir ça tantôt. Ça, c'est une coupe dans l'édifice et ce dont je vous parle se situe en bas évidemment et plus particulièrement on va agrandir ça. Nous voyons ici les étages de stationnement et ça, comme disait monsieur Duhamel tout à l'heure, ça pourrait être des stationnements publics-privés, ça pourrait être opéré par un groupe conjoint. Ce que vous voyez ici, c'est les amphithéâtres extérieurs en dessous desquels il y a des amphithéâtres intérieurs, des cinémas, aussi possiblement un centre sportif, un centre culturel, une bibliothèque pour la Ville, pour tous ces développements qui se font autour. Ça aurait l'air probablement quelque chose comme ça. Et ici, vous voyez déjà le train qui est au troisième niveau, troisième basilaire et alors qu'au sol, il y a le tramway qui pourrait passer et donc l'intermodalité des transports.

1005

1010

Maintenant, j'aimerais voir comment ce nouveau PPU – c'est donc le sujet qui nous intéresse aujourd'hui – comment il s'intègre dans notre développement. Ce que je vois, la première chose ici, c'est que je vois trois astérisques sur notre projet, sur notre lot, et je découvre que l'astérisque signifie que c'est un aménagement potentiel qui devrait faire l'objet d'études supplémentaires et de négociations. Donc je qualifie cette attitude-là d'une attitude plus tempérée et plus modérée. Et j'utilise l'adjectif « plus tempérée » et « plus modérée » par opposition évidemment avec l'attitude qu'il y avait au début du développement de Griffintown, incident, il y a cinq ans, quand l'attitude était complètement différente.

1015

1020

Donc le fait qu'il y ait ici une ouverture pour plus de négociations et plus d'études supplémentaires me réjouit. Je me réjouis de ça. C'est ma première réaction.

1025

Quand on regarde un peu plus en détail le plan d'aménagement proposé dans ce PPU, je commence à me surprendre et je parle toujours de ce petit secteur-là entre les deux voies élevées et je vois des pointillés qui ont été ajoutés. Donc si on regarde un peu plus en détail ces pointillés, on voit ici de nouveau la rue Dalhousie que quelqu'un a insisté à mettre ici. Souvenez-vous que ça, c'est la rue où il y a les 1 200 autobus de tantôt qui prenaient un passage tortueux, était dessiné en rouge. Ils ont insisté pour les passer dans ce petit passage-là. Je ne comprends pas pourquoi. C'est

1030

une rue qui mène de nulle part, absolument rien ici, à nulle part. Absolument rien ici.

La rue Brennan, qui était une rue très importante à mon avis – maintenant c'est une rue fantôme – et ils l'ont recréée, ils en ont fait une desserte. Une desserte de quoi? Je l'ignore encore. Et puis il y a ce détail-là, le détail 3, le détail 8 qu'on va voir tantôt. Le détail 3, c'est rétablir le tracé de

1035

quelque chose et 8, c'est reconfigurer les abords du bassin Peel.

Excusez-moi, je voulais montrer aussi la rue Ann, la rue Ann qui descend vers le fleuve. Alors c'est ça le point. La rue Ann, j'ai remonté jusqu'à 1881 pour découvrir que la rue Ann n'est jamais arrivée au fleuve, jamais arrivée au bassin Peel. Et je continue, 1903, 1905, jamais la rue

1040

Ann n'est allée plus loin que ce point-là, 31 et ainsi de suite. Jusqu'à aujourd'hui, la rue Ann n'est jamais allée plus loin, n'a jamais atteint ici. Donc rétablir quoi exactement et pourquoi? Je me le demande.

Alors ce qui fait que, d'une part, on dit qu'il y a des négociations à faire ici; d'une autre part, il y a plein de pointillés qui ne servent absolument à rien. Donc je répète, la rue Dalhousie qui va de

1045

nulle part à nulle part; la rue Brennan qui est devenue une rue fantôme, qui est devenue une desserte de je ne sais quoi; et qu'on veut discuter et négocier, négocier quoi et pourquoi? On le saura peut-être un jour, mais aujourd'hui, ce que je vois, c'est des pointillés qui sont des pointillés irritants.

Je continue dans les autres plans qui sont proposés dans ce PPU et je vois encore des pointillés qui se répètent ici. J'agrandis pour voir des tracés potentiels de priorité piétonne. Donc la

1050

rue Dalhousie finalement, ça pourrait être un espace collectif à priorité piétonne. Donc il y a des piétons qui vont choisir de venir de loin pour traverser ici alors qu'ils peuvent traverser sur Nazareth

1055 qui est à 60 mètres ou bien sur la rue Ann qui est aussi à 60 mètres. Donc créer un passage piéton
ici, je n'ai pas compris.

1060 Mais le réseau des rues, aussi, on voit des pointillés, des hachurés qui sont ici et je vois ici
en agrandissement, je vois un tracé potentiel, toujours sur la rue Dalhousie – je me demande
pourquoi on insiste encore – et la rue de desserte dont je vous ai parlé maintenant qui dessert –
actuellement il n'y a rien ici, c'est notre terrain, il n'y a rien – donc dessert qui, quoi, quand? Ça fera
probablement partie des négociations qui vont venir mais on commence par tracer des choses.

1065 Donc je veux vous rappeler que je parle toujours de ce secteur-là, entre la rue Wellington ici
et le bassin Peel, entre les deux voies élevées. J'agrandis pour vous montrer que la rue Brennan est
une rue fantôme alors que la vraie rue, c'est la rue Wellington qui sépare le projet du reste du
quartier, du reste. Juste en face ici, on a la CCUM qui est la chaufferie centrale et c'est tout ce qu'il y
a. C'est tout ce qu'il y a.

1070 Mais pourquoi est-ce que la rue Brennan devient si importante? On va le voir tout à l'heure,
alors que je pense vraiment que c'est la rue Wellington. Et celui qui a rendu la rue Brennan
importante – on va le voir ici – la rue Brennan, c'est cette petite rue. Et ça, c'est la rue Wellington.
Alors on voit ici qu'au niveau du Plan d'urbanisme, des hauteurs au niveau du Plan d'urbanisme, on
voit un ensemble ici de la même couleur. Donc on assume qu'il est homogène alors qu'à partir du
1075 dessin suivant, on voit que la séparation entre les couleurs se produit sur la rue Brennan. Donc ça
montre très bien que Brennan, c'est une rue qui pourrait ne pas exister. Je pourrais l'acheter
demain; elle est à moi des deux côtés.

1080 Pourquoi est-ce que la rue Brennan devient si importante pour la séparation des hauteurs?
Je continue. Les densités, c'est la même chose. On a décidé que les densités changeraient à partir
de la rue Brennan et non pas de la rue Wellington. Tout le long ici, on voit que la rue Wellington est
quelque chose, une séparation, mais pas ici. Pas dans ce petit secteur-là. C'est la rue Brennan qui
devient importante. La même chose dans le dessin d'en bas, c'est la rue Brennan qui devient
importante et je me demande pourquoi.

1085

1090 Encore une fois, les usages autorisés au sud de Brennan sont différents qu'au nord de Brennan. Donc quand je disais tantôt que je baisse mon chapeau et je salue cette attitude plus tempérée, plus modérée, je trouve cependant que le PPU montre une autre attitude où vraiment une attitude par laquelle je vois une rue Ann qui est prolongée, qui n'est jamais arrivée jusqu'au bassin, donc pourquoi la prolonger tout d'un coup maintenant alors que tout le monde – et ceux qui ont dessiné tous ces beaux dessins-là savent que le projet que je viens de vous présenter aujourd'hui, savent qu'il s'en vient ce projet, il a été présenté depuis 2008 – qu'on essaie de travailler là-dessus et bien avant ça, depuis 2003, les trois propriétaires dont je vous parlais tantôt, nous faisons partie de l'un de ces trois propriétaires mais le second, c'est la Ville de Montréal.

1095
1100 Donc on travaille avec la Ville de Montréal depuis 2003 pour développer quelque chose ensemble. Et je vois ici des attitudes un peu contradictoires sur ce qu'on dit ici, le prolongement de la rue Brennan, on parle de rétablir et aménager. Le réseau des rues piétonnes Ann, Brennan Dalhousie et la desserte en question que je n'ai pas compris encore, la rue Brennan qui scinde le projet, la zone en deux, donc tout ce qu'il y a au nord de Brennan a des densités différentes, au sud, c'est différent, les usages sont différents.

1105 C'est un peu ce que je voulais attirer votre attention et les bâtons que nous voyons se mettre dans les roues de ce projet-là. C'est banal mais c'est une réalité et je voulais en parler. Merci de m'avoir écouté.

LA PRÉSIDENTE :

1110 Merci, Monsieur. Effectivement, vous nous mettez face à un problème. J'essaie de le résumer dans mes mots. Il y aurait là un lieu stratégique, un nœud stratégique même, que vous avez dans le passé essayé de mettre en valeur avec un projet, celui d'une gare intermodale. Jusque là, ça va bien. Ce projet-là, vous en avez discuté, semble-t-il, d'après ce que vous nous dites, avec la Ville. J'apprends plein de choses. Vous nous expliquez des choses que je ne savais pas. Mais vous avez été – comment vous dites – on vous a mis des bâtons dans les roues?

1115
M. ROLAND HAKIM :

Non, non, non.

1120 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça allait bien jusqu'à...

1125 **M. ROLAND HAKIM :**

Non, non. Non, non. Je n'ai pas dit ça.

LA PRÉSIDENTE :

1130 Jusqu'à ce que le PPU arrive.

M. ROLAND HAKIM :

Je n'ai pas dit que j'ai les bâtons dans les roues.

1135 **LA PRÉSIDENTE :**

Non?

1140 **M. ROLAND HAKIM :**

Non, non.

1145 **LA PRÉSIDENTE :**

Je veux juste comprendre.

M. ROLAND HAKIM :

1150 Ce que je prétends, c'est que ces irritants que je vois dans le PPU, c'est-à-dire par exemple sur ce dessin, une ligne de séparation qui est en plein milieu du projet, en ce qui a trait...

LA PRÉSIDENTE :

1155 Va compliquer le projet que vous aviez...

M. ROLAND HAKIM :

C'est ça.

1160

LA PRÉSIDENTE :

... qui est sur la table.

1165 **M. ROLAND HAKIM :**

Je dis, ça, quand on va venir pour négocier, on devra négocier chacun de ces dessins-là. C'est-à-dire, cette ligne d'usage-là ne doit pas être là. Alors ça, c'est une concession qu'on va nous faire pour – donc on commence à négocier à partir d'un plan qui n'a aucune valeur. C'est-à-dire pourquoi au départ est-ce que cette ligne de démarcation doit être sur la rue Brennan alors que nous

1170

savons que la rue Brennan ne vaut plus rien maintenant? Je vous accorde qu'il y a cinq ans, il y a trois ans, les rails de chemin de fer passaient par là et pouvaient être utilisées par le tramway. C'était idéal et c'était très joli à conserver mais maintenant, il n'y a plus rien de tout ça. Tout ce patrimoine ferroviaire a été démantelé et grignoté petit à petit.

1175

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Alors vous nous exposez les contraintes auxquelles vous allez être exposé vous-même dans quelque temps, si le projet est accepté. Si le PPU est accepté. C'est ce que vous nous dites?

1180

M. ROLAND HAKIM :

Moi, ce que j'essaie de dire, c'est que le PPU nécessite un petit peu de rafraîchissement et de considération comme il l'a indiqué lui-même le PPU au départ ici, en indiquant avec des petits astérisques que c'est une région qui nécessite du travail.

1185

LA PRÉSIDENTE :

Que le travail se poursuive.

1190

M. ROLAND HAKIM :

Oui, voilà. Et on parle d'un aménagement potentiel qui fera l'objet d'études supplémentaires et de négociations dans le redéveloppement de la propriété. Donc il faut s'arrêter là et laisser le reste du lotissement sans pointillés, sans irritant, pour pouvoir négocier sur une page blanche. Dire : « Voilà, le projet que nous proposons. »

1195

LA PRÉSIDENTE :

1200

D'accord. C'est votre demande.

M. ROLAND HAKIM :

1205

Et partons à partir d'une page blanche et non pas d'une page qui est déjà hachurée avec des pointillés et des rues qui vont de nulle part à nulle part.

LA PRÉSIDENTE :

1210

D'accord. Alors c'est clair.

M. ROLAND HAKIM :

1215

Voilà. Merci beaucoup de m'avoir écouté.

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Est-ce que ça va? C'est clair aussi?

1220

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Oui.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

1225

Oui, ça va.

LA PRÉSIDENTE :

1230 Très bien. Merci, Monsieur Hakim.

M. ROLAND HAKIM :

1235 Bonsoir!

LA PRÉSIDENTE :

 Nous allons prendre une pause là-dessus. Merci, Monsieur.

1240 **PAUSE... REPRISE**

LA PRÉSIDENTE :

1245 Nous allons reprendre la session. Monsieur Perez est-il dans la salle? Bonsoir, Monsieur Perez.

M. VINCENTE PEREZ :

1250 Bonsoir, Mesdames!

LA PRÉSIDENTE :

 Bonsoir, Monsieur!

1255 **M. VINCENTE PEREZ :**

Bonsoir, Monsieur! Je ne vais pas prendre énormément de temps. Je n'ai pas de présentation visuelle. Je veux juste rappeler certaines inquiétudes que la Coalition de la Petite-Bourgogne, je parle au nom de la table de concertation du quartier.

1260

Je ne sais pas si je l'ai déjà expliqué. La coalition regroupe une soixantaine de membres dont la moitié à peu près ou un peu plus sont des groupes communautaires, donc un rayonnement assez important quand même. J'ai la fierté de dire que mis à part une couple d'organismes à vocation régionale, tous les groupes de la Petite-Bourgogne font partie de coalition. Et nous, on compte aussi dans notre membership des institutions et des résidents.

1265

Les groupes de la coalition, les membres en général, offrent des services, des activités pour la population la plus démunie quand même du quartier et c'est dans ce sens et avec cette préoccupation, cette optique, que la coalition a analysé le PPU de Griffintown.

1270

D'emblée, on dit que dans les termes généraux, c'est un projet qui est intéressant. On apprécie beaucoup – parce qu'on l'avait fait déjà remarquer ça fait longtemps – l'ouverture qu'a le projet par rapport au quartier avoisinant. Ce n'est pas comme la première mouture qu'on avait vu que ça fermait carrément les rues et ça se recentrait sur le projet en soi. Alors l'ouverture qui se présente maintenant, la possibilité d'offrir des arrivées jusqu'au canal de Lachine, pour la population en général, c'est très intéressant.

1275

Pour nous, le PPU, il y a deux aspects qui nous intéressent particulièrement. C'est l'idée de mixité – et ça, c'est l'aspect de la mixité sociale – et l'autre, l'aspect de mixité de fonction. Évidemment, on est pour la vertu. La mixité sociale, ça va, parfait. Mais on commence à constater que depuis les premiers temps qu'a commencé à évoluer ce projet de Griffintown, les prix dans le secteur ont augmenté énormément. Actuellement, on parle à peu près – si je parle maintenant de la mixité sociale et particulièrement du logement social – on parle de 6 000 et plus de logements sociaux dont 1 000 et quelques qui sont – je m'excuse – 6 000 logements en tout comme unités et dont 1 100 ou quelque chose comme ça, des logements sociaux.

1285

1290 Ça, ça correspond assez bien de ce que c'est la Stratégie d'inclusion de la Ville. Cependant, on commence à voir arriver maintenant une problématique. C'est qu'il y a des difficultés à faire l'inclusion, donc promouvoir la mixité sociale, parce que le coût des terrains devient prohibitif. C'est-à-dire, on ne peut pas rentabiliser ou faire mettons une coopérative d'habitation qui va tenir les coûts au prix que ça coûte actuellement. Donc l'inclusion, elle commence à se faire à l'extérieur du périmètre et même à l'extérieur de Griffintown. Déjà, il commence à y avoir des intentions d'implanter ces unités ailleurs.

1295 Encore pire, il commence à y avoir l'idée d'une compensation financière, ce qui ne va pas du tout dans l'idée d'une inclusion, parce que même si on a l'argent équivalent aujourd'hui à 15 %, on n'est pas sûr qu'on va pouvoir acheter les terrains nécessaires pour faire cette inclusion plus tard. Ça, c'est d'une part. Donc, pour nous, la mixité sociale va en prendre un coup si on continue à laisser évoluer les choses comme elles vont.

1300 Ensuite, dans cette mixité, on parle des personnes qui vont vivre là-dedans et on parle beaucoup de la rétention des familles à Montréal. L'idée des arbres en tranchée, les jardins publics-privés, etc., sont des bons éléments pour faciliter la vie de la famille, mais ce n'est pas la seule chose, d'après nous. Ça prend aussi les services de proximité c'est-à-dire des services qui vont permettre à une famille de s'épanouir dans le secteur où elles vivent.

1310 On revient au même problème antérieur. C'est qu'actuellement, les coûts vont permettre l'apparition de services, comme par exemple de garderie, déjà il y en a – on parle de quatre, cinq garderies qui se sont ouvertes dernièrement – mais dont le prix par jour c'est 65 \$ par jour. C'est des garderies privées, donc ce ne sont pas des CPE, ce sont des garderies à 65 \$. Et là, on dit bien l'inclusion ne fonctionne plus parce que les gens qui vont arriver, les familles qui vont arriver, moins nanties, elles n'ont pas accès à ce service.

1315 La même chose, ça va être pour, je ne sais pas, les commerces, les dépanneurs, les buanderies. On trouve que ça va être très difficile à développer les services nécessaires pour les familles si on ne prend pas les mesures nécessaires pour que ce type de commerce ou d'activité soit développé. Si on laisse faire le marché, si j'étais un commerçant, je ne viserais pas les

1 000 unités sociales, je viserais les 5 000 qui sont plus nanties. C'est évident. À moins que j'aie d'autres compensations ailleurs.

1320

Donc pour nous, c'est important – je vais résumer – c'est important que l'état, qu'il soit au niveau municipal, provincial ou autre, prenne les mesures nécessaires pour s'assurer qu'il va y avoir des espaces qui seront disponibles pour le développement de ces services. Est-ce que ça passe par la création de réserve foncière? Est-ce que ça passe par des incitatifs fiscaux? Zonage particulier? On ne le sait pas encore, on n'a pas une idée, mais on croit que c'est complètement nécessaire de s'asseoir un petit bout de temps, puis réfléchir à cette partie-là.

1325

Deux petites autres considérations. On trouve que d'un point de vue général, l'idée de centraliser les commerces principalement sur la rue Peel et Ottawa, comme il est annoncé – Ottawa, je m'excuse, Notre-Dame – ce n'est peut-être pas la meilleure idée parce que ce sont deux rues périphériques au secteur. Donc les gens qui vont habiter plus, mettons, vers la rue des Seigneurs ou plus vers le canal, ils auront moins de facilité à avoir accès à ces commerces. Peut-être que la rue Ottawa ou William qui sont plus centrales pourraient devenir des rues intéressantes, commerciales, où les gens pourraient se promener. D'ailleurs, la rue Ottawa est déjà prévue comme une rue habitée, animée, avec le secteur culturel. Ça ferait du sens pour nous, centraliser un peu les services plus collectifs de ce secteur-là.

1330

1335

Alors c'est nos préoccupations pour le moment. Je ne sais pas si vous avez des questions?

1340

LA PRÉSIDENTE :

Je pense que vous partagez des préoccupations qui ont déjà été présentées par d'autres collègues. Alors il y a une communauté d'esprit.

1345

M. VINCENTE PEREZ :

C'est un problème aussi.

LA PRÉSIDENTE :

1350 Oui, sur les mêmes problèmes. Je vais laisser Ariane poser sa question et ensuite je vous ferai part des miennes.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1355 Vous nous dites, Monsieur Perez, que vous êtes inquiet parce qu'il y a des intentions, dites-vous, des idées de faire déplacer le logement social à l'extérieur de Griffintown. Et vous dites...

M. VINCENTE PEREZ :

1360 Il y a une petite nuance, Madame.

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y.

1365

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Ah bien c'est ça que je veux entendre. Vous dites que c'est un risque.

1370 **M. VINCENTE PEREZ :**

Oui, c'est un risque, ce n'est pas qu'il y a une intention.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1375

O.K. C'est un risque.

M. VINCENTE PEREZ :

1380 C'est un risque qui existe actuellement, qu'on voit déjà arriver. Je travaille beaucoup
avec d'autres partenaires, mettons pour différents projets d'inclusion et on a la difficulté de
trouver des terrains dans le Griffintown pour faire l'inclusion que le promoteur est prêt à le
faire. Ce n'est pas un problème qu'on a avec le promoteur. C'est tout simplement qu'on
1385 n'arrive pas à trouver un secteur qui soit rentable pour une coopérative, par exemple. De fait,
ce n'est pas une intention mauvaise, méchante ou quoi que ce soit, mais c'est des choses qui
sont en train d'arriver.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1390 C'est ça que je voulais vous faire préciser, de nous en dire un petit peu plus là-dessus, sur
ces inquiétudes de voir...

M. VINCENTE PEREZ :

1395 On le voit, c'est ça.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Vous le voyez?

1400

M. VINCENTE PEREZ :

1405 Oui, on le voit. Il y en a un projet que j'ai en tête, qui n'est pas très avancé encore mais
qu'on parle beaucoup, le Square Gallery parce que dans le secteur même, c'est difficile de
faire l'inclusion. Le promoteur est prêt à le faire. C'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

En d'autres termes, les intentions identifiées, énoncées dans le PPU sont bonnes.

1410

M. VINCENTE PEREZ :

Oui.

1415

LA PRÉSIDENTE :

Mais est-ce qu'elles arrivent trop tard?

1420

M. VINCENTE PEREZ :

Je crains que oui. Ça, c'est la première partie.

LA PRÉSIDENTE :

1425

Alors quand bien même, vous êtes en faveur de la recommandation d'application d'un tel programme, du moins en théorie, vous êtes en faveur du PPU?

M. VINCENTE PEREZ :

1430

Le PPU, on trouve que dans ses intentions, c'est très bon.

LA PRÉSIDENTE :

C'est très bon.

1435

M. VINCENTE PEREZ :

C'est l'application.

1440 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est son application qui pose problème?

1445 **M. VINCENTE PEREZ :**

Qu'on voit la difficulté.

LA PRÉSIDENTE :

1450 Bon. Est-ce qu'il y aurait des conditions préalables, un travail préalable à faire avant de commencer à mettre en application les autres actions du programme PPU? Est-ce qu'il y aurait quelque chose que vous aimeriez suggérer?

M. VINCENTE PEREZ :

1455

Dans un monde idéal, le plan de développement de Montréal serait arrivé avant le PPU. Vous comprenez? Parce que ça, c'est un cadre général, mais maintenant...

LA PRÉSIDENTE :

1460

Le Plan d'urbanisme, vous voulez dire?

M. VINCENTE PEREZ :

1465

Non, non. Le plan de développement de Montréal avec ses trois axes : vivre et grandir à Montréal; étudier et travailler; etc.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

1470

M. VINCENTE PEREZ :

Parce que ça, ça nous donne un bon cadre général de développement. Mais maintenant, on est en train de développer un petit secteur...

1475

LA PRÉSIDENTE :

En dehors de ce cadre.

1480

M. VINCENTE PEREZ :

En dehors de tout cadre global d'analyse et presque à la pièce. C'est vrai que c'est mieux celui-ci que ce qu'on avait vu dans...

1485

LA PRÉSIDENTE :

Auparavant.

1490

M. VINCENTE PEREZ :

... le projet antérieur qui avait été présenté. C'est beaucoup mieux, c'est plus général, c'est plus global. Ça c'est intéressant. Mais on est en train de laisser aller le projet, le développement du secteur, sans l'avoir bien, bien encadré avant. Déjà, je me demande à combien de surface, c'est quoi la surface que le PPU va être applicable quand déjà on a un million de pieds carrés qui sont disparus de ce PPU par les Bassins du Nouveau Havre...

1495

LA PRÉSIDENTE :

Qu'il reste à faire.

1500

M. VINCENTE PEREZ :

C'est ça. Où on va appliquer ça? C'est la question qu'on a.

1505

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Merci. Alors vous répondez à ma question également. -Toi, tu en avais une, je crois?

1510

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Oui. Depuis le début de nos audiences, on a entendu plusieurs personnes nous rappeler qu'il faut attirer des familles dans Griffintown. Il faut s'organiser pour qu'elles aient une place dans ce quartier, dans ce secteur. Je sais que vous connaissez bien tous les quartiers autour. Juste au nord de Notre-Dame, il y a un quartier relativement neuf qui s'appelait Les Floralies de la Montagne où il y a de l'habitat, deux, trois étages, plusieurs... Est-ce qu'il y a – est-ce qu'il y a eu – est-ce qu'il y a encore, à votre connaissance, beaucoup de familles dans ces maisons-là qui sont là depuis 25-30 ans à peu près?

1515

1520

M. VINCENTE PEREZ :

Je le connais moins, mais il me semble qu'il y en a mais pas d'une façon importante.

1525

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Pas très visible.

M. VINCENTE PEREZ :

1530 Pas très visible, c'est ça. Je ne vois pas tellement. Moi, je connais beaucoup plus les autres quartiers du Sud-Ouest, Pointe-Saint-Charles, la Petite-Bourgogne où je travaille, il y en a beaucoup de familles, il y a de nombreuses familles nombreuses. L'autre secteur, je le connais moins, je dois avouer.

1535 **LA PRÉSIDENTE :**

Peut-être un détail pour terminer. Vous mentionnez – mais je crois que vous en avez parlé dans votre présentation à la page 4 de votre document – parmi des solutions possibles quant aux interventions de l'État pour essayer de ramener l'inclusion, vous parlez de zonage d'intérêt social. C'est vous qui avez inventé ce terme-là ou ça existe?

M. VINCENTE PEREZ :

1545 Plus ou moins. Non, je ne vais pas mettre un *trademark* dessus. C'est des conversations. C'est que je pense que ça existe déjà une sorte de zonage institutionnel. Il pourrait y avoir un zonage qui va viser certains lots pour l'intérêt de développement social, c'est-à-dire, centre communauté, un CPE, une clinique médicale. De cette façon, oui, il va y en avoir des problèmes pareil par la suite mais on retire ce secteur de la spéculation générale parce que déjà par zonage, il est moins rentable.

1550

LA PRÉSIDENTE :

On le dédie.

1555 **M. VINCENTE PEREZ :**

C'est ça. Il est moins rentable. Donc on a moins l'intention ou l'intérêt de construire des condominiums ou d'autres choses.

LA PRÉSIDENTE :

1560

D'accord. Donc dédier certains secteurs.

M. VINCENTE PEREZ :

1565

Secteurs avec usage communautaire ou social.

LA PRÉSIDENTE :

1570

C'est ce que vous aviez en tête. D'accord. Merci d'avoir clarifié cette idée-là et puis bonne soirée! Merci.

M. VINCENTE PEREZ :

1575

Bonne soirée! Merci beaucoup. Monsieur Robertson. Bonsoir, Monsieur!

M. DEREK ROBERTSON :

Bonsoir tout le monde!

1580

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir!

M. DEREK ROBERTSON :

1585

Je m'appelle Derek Robertson, je vais faire une présentation d'un sommaire de notre mémoire qu'on a déjà déposé la semaine passée. C'est juste un sommaire de nos pensées et quelques-unes de nos préoccupations au nom de l'Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest de Montréal.

1590 Nous sommes un regroupement de citoyens préoccupés par la création d'un quartier à l'échelle humaine, où ce qu'il y a vraiment place pour le transport actif des piétons et des vélos. Et tout simplement, comme j'avais dit, juste mentionner que nous sommes fondés en février 2012 et on a été tellement occupé cette année, ça élargit très bien.

1595 Nous sommes ici, comme vous savez très bien, pour parler de la transformation du quartier. Le processus de transformation à la pièce des dernières années, je pense que ça démontre les choses difficiles quand on fait morceau par morceau qu'un plan global. C'est pour ça que j'ai laissé cette chronique que j'avais publiée, ça a été publié le 14 février 2010 et c'était une préoccupation que j'avais depuis longue durée au niveau du quartier Bonaventure et le
1600 Griffintown, tout ça. Et je pense que c'est un élément tellement important que ce n'était pas juste d'hier que les gens sont préoccupés par ce projet, c'est depuis 8-10 ans et plus.

 Et aussi, je pense que les avantages de ce processus, c'est tellement d'avoir des règles plus claires et aussi d'avoir une nette amélioration de la qualité de vie et des projets qui
1605 sont prévus.

 C'est ça aussi, c'est l'occasion de créer un quartier avec un souci d'urbanisme de qualité. Comme je le mentionne, notre préoccupation, c'est vraiment de créer un quartier à l'échelle humaine et c'est tellement important d'assurer que les gens fassent des déplacements
1610 quotidiens et à l'intérieur de leur quartier sans automobile. Ça, c'est la vraie façon XXIe siècle. Je pense que j'ai noté que la plupart de ces projets, il y aura beaucoup, beaucoup de stationnements. On a toujours cédé des places pour les automobiles. C'est nécessaire, je comprends, mais c'est aussi important d'assurer qu'on ait des places et des espaces pour les personnes, pour les déplacements prioritaires pour les piétons, comme le partage de réseau,
1615 des affaires comme ça. Je vais parler de ça plus tard.

 Et aussi, ce projet, ça donne la chance d'avoir un quartier où toutes les tranches d'âges avec une bonne mixité sociale peuvent vivre ensemble. C'est tellement important, comme vous avez entendu l'autre intervenant, c'est un élément très, très important.

1620

1625 Et comme on le mentionne, l'Alliance des piétons et cyclistes, nous sommes vraiment préoccupés par la création des liens cyclables. Quand j'avais posé des questions il y a quelques semaines passées, on avait entendu monsieur Gagnon, il nous a mentionné qu'ils préparent des choses. Les rues partagées Ottawa puis William. Je pense que ça, c'est dans l'esprit de partage de réseau. C'est une politique, on a vu ça à la Ville de Montréal, et je veux féliciter le service pour ça.

1630 Mais aussi, je pense qu'il y a aussi une bonne chose de créer des liens verts ouest entre le Marché Atwater et Griffintown. Il y a un manque de ça. Il n'y a pas vraiment de connexion, sauf les rues et les trottoirs. Et je pense qu'une trame verte où ce que je vais discuter plus loin, c'est important.

1635 Et comme j'avais mentionné dans ma question que j'avais posée il y a quelques semaines passées, on a besoin des axes nord-sud. C'est tellement important. Ça, c'est une grande carte en général. Tu vas voir le Sud-Ouest entier, même le centre-ville où est-ce qu'on avait déjà proposé certains axes nord-sud *secure, safe and separated trajectories are always better*. Si tu commences à voir à droite, tu vas voir Beaver Hall Hill, Peel, de la Montagne, Guy et même jusqu'à l'ouest d'Atwater – je sais que c'est à l'extérieur – mais on a prévu aussi *Green*.

1640 Mais le plus important, c'est à l'intérieur de ce programme que ça, c'est plus clair. C'est la rue Peel, Guy et de la Montagne. Parce que je pense que Peel est très, très importante dans le sens que ça allait entre les bassins Peel jusqu'à Docteur Penfield. Ça, c'est vraiment de créer un lien axe nord-sud où ce que les gens peuvent utiliser pour les déplacements quotidiens, pour le travail, pour le bien-être et même pour récréation. Et je pense que c'est une chose, vraiment un manque dans ce plan de Griffintown : il n'y a pas d'axe nord-sud.

1650 Sauf que monsieur Gagnon nous a mentionné il y a quelques semaines passées, qu'ils ont prévu un axe sur la rue des Seigneurs jusqu'à de Maisonneuve, boulevard de Maisonneuve. C'est impossible, parce que des Seigneurs, c'est fini à Saint-Antoine et il y a une

autre rue entre Saint-Antoine et le nord de la côte. Bref, ça ne fonctionne pas sur des Seigneurs, il faut qu'on choisisse une autre rue. C'est pour ça qu'on a donné ces choix-là.

1655 Une deuxième chose, très, très, très importante et préoccupante pour nous autres, ça a été la remise en route du canal de 1825. Je pense que c'est intéressant pour garder le patrimoine historique, c'est tellement important, mais est-ce que c'est une opération pour mise en valeur du patrimoine industriel comme New City Gas, l'édifice Rodier, Darling Foundry and... de Griffintown? Ou plutôt une opération de mise en valeur des immeubles?

1660 J'ai dit ça tout simplement parce que j'ai noté où ce qu'on parlait qu'il était prévu de faire un plan d'excavation juste au côté nord du canal jusqu'à l'ouest des écluses Saint-Gabriel. C'est déjà existant, un terrain vide, un terrain vacant, où ce que tu peux vraiment facilement créer un espace vert à la place d'excaver les terrains pour donner une chance aux nouveaux propriétaires des condos d'installer leur bateau en pleine face de la maison. Je pense que
1665 quelqu'un qui fait de la voile – puis j'ai fait beaucoup de bateau tout au long de l'île de Montréal – si tu regardes jusqu'au sud, l'autre Redpath, il y a seize quais – j'ai surveillé ça depuis trois, quatre ans – il y a peut-être deux, trois bateaux de tout l'été. Ce n'était vraiment plus utilisé. C'est pour ça que je dis ça. Si on fait une excavation de ce terrain-là, ça crée une amélioration de vie juste pour les nouveaux condominiums et je pense qu'il faut qu'on pense aux citoyens et
1670 le quartier entier.

J'avais mentionné ça, l'excavation du canal sur une superficie approximative de dix-huit mètres carrés et ça va vraiment créer un espace. Ça ne remplace pas les espaces verts à la place d'augmenter. C'est ça. Vous êtes en train d'excaver cet espace vert potentiel et le
1675 remplacer pour acheter les autres terrains à l'extérieur. Je pense que c'est un vrai manque. It's a very strong lack of this plan, I believe.

Et nous, nous avons une proposition, l'Alliance des piétons et cyclistes du Sud-Ouest de Montréal, pour, en fait de créer un parc. Ça fait un parc d'une superficie de 22 000 mètres carrés à potentiel, ajouté à 24 000. Et ça, aussi, ça crée un lien, si tu vois à l'ouest du pont
1680 des Seigneurs, ça crée vraiment un parc et un lien, une trame verte entre le Vieux-Port et le

1685

pôle récréotouristique important qu'est le Marché Atwater. Il n'y a rien entre ces deux pôles-là et je pense que ça, ça a un grand potentiel. C'est sûr que ça va créer un bel espace. On avait un grand manque d'espaces verts dans le Sud-Ouest, et comme j'avais dit, à la place de remplacer des espaces verts, vous êtes en train de les remplacer à la place de les augmenter. Et ça, je pense que c'est important de noter ça.

1690

Parce que moi, j'avais passé l'été passé, j'ai noté, il y a une belle journée, c'est des photos que j'ai prises. Ça, c'est le terrain exactement où ce qu'il y a une journée de pique-nique électronique. C'était tellement agréable. Le lieu était plein et c'était beaucoup des gens du Sud-Ouest mais aussi beaucoup des gens qui viennent de l'extérieur du Sud-Ouest, j'ai entendu, j'ai été là, j'ai fermé ma grande gueule, puis j'ouvre mes oreilles, puis j'écoute beaucoup les gens : « This is beautiful! What an amazing potential. Il y a beaucoup de potentiel pour faire un parc ici. » Et moi, j'avais pensé la même chose. La même chose plus tard, quand j'ai vu le plan d'excavation de ce terrain, je pensais que ça n'avait pas de bon sens.

1695

1700

Et ça, c'est une deuxième photo. Tu vas voir, ça, c'est au début de l'après-midi, il n'y a pas beaucoup de gens mais c'était vraiment un après-midi tellement agréable. Et même au côté sud du canal, c'était une journée tellement chaude, à l'ombre des arbres, il y a quelque 1 000 personnes qui ont fait un pique-nique tellement agréable, avec des familles. Il y a des familles, des jeunes, des personnes âgées; j'ai vu des dames d'un certain âge qui dansaient avec leurs amis. C'était un après-midi très agréable et convivial. Et je pense que ça démontre un grand potentiel de cette place.

1705

Et comme j'avais mentionné avant, ça va vraiment créer une trame verte entre le Marché Atwater et le Vieux-Port que nous avons en manque, we have very, very little green space. I find very, very sad that we would want to excavate instead of expand, and this, we wish it could be done. Very simple: put earth on top, put some benches, some trees and the way we go: It's a park.

1710

Et comme je mentionne c'est ça, la surface... the surface of the potential parks that you wish to buy, if you look, one on them is 12 000 square meters, that's half the site potential. If

1715

you look at the potential, the totality of the potential green spaces that you wish to acquire for a tremendous amount of money, I think we have a much better potential right here existing and for a lot less dollars.

1720

Et la dernière chose. C'est prévoir la prochaine étape pour éviter les erreurs de la spéculation. Je pense que c'est une grande chose qui a été parlée en consultation publique comme vous êtes en train de faire maintenant. Comme des gens ont déjà dit, c'est peut-être un peu tard. Le process, we have 27 buildings under construction , the zoning is already done. It's a little late in the day, but it's good nevertheless that you're doing it. I congratulate you for that.

1725

And as well, une autre façon de prévoir la prochaine étape pour éviter des erreurs, ça serait la mise en réserve des terrains. On a entendu ça depuis longtemps mais même les terrains à l'intérieur du PPU de Griffintown ne sont pas mis en réserve. Il y a un potentiel mais ils ne sont pas achetés. You don't have the money, you have not spent the money. Those lands are not green space right now. That's a big *chose* for me, but I think there's a potential of creating green space. I think this map demonstrates it very clearly.

1730

Et en conclusion, c'est que simplement le potentiel pour une bonne mixité sociale pour toutes les tranches d'âges et les divers niveaux économiques qui peuvent vivre dans un quartier vibrant. Et aussi de bâtir ce quartier à l'échelle humaine, tout simplement, parce que nous avons une chance de vraiment, you know... a chance to remake a mistake to right or wrong and to rebuild for the 21th century, To really rebuild a 21th century entry, a signature gateway to downtown Montreal.

1735

1740

We have the potential. You have the ability with these final changes that can be made and I think we really must, we need to do – c'est comme j'ai dit, pour créer une porte d'entrée prestigieuse ou une grande signature pour l'entrée dans le XXIe siècle. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1745 Merci beaucoup à vous. Vous avez soumis de très belles idées, très réalistes. Deux questions. La première, par rapport au partage, aux voies partagées, aux pistes cyclables partagées, ça ne pose pas de problème pour vous?

M. DEREK ROBERTSON :

1750 Non. En fait, on félicite la Ville de faire ça. C'est la mode. Je pense que c'est tellement important que les gens qui veulent vivre dans ce nouveau quartier sachent que l'automobile n'est pas omniprésente, is not king. The car is no longer king. C'est les quartiers bâtis à l'échelle humaine avec une priorité vivante on the streets. You want to have a very open accessible community and have wide asphalt streets does not do that.

1755 **LA PRÉSIDENTE :**

1760 L'autre question, c'est une question de curiosité, parce que puisque vous êtes très engagé dans un mode alternatif de transport, pourquoi est-ce que vous semblez être très sur votre réserve par rapport aux voitures électriques? Est-ce que c'est parce que c'est une automobile ça aussi? C'est quoi?

M. DEREK ROBERTSON :

1765 Non. Mais je pense que l'automobile électrique va avoir sa propre place mais c'est ça. Moi, je suis convaincu...

LA PRÉSIDENTE :

1770 C'est votre appréhension.

M. DEREK ROBERTSON :

1775 Bien, c'est juste parce que moi, je suis vraiment convaincu que le moins de place la
présence des autos autour du centre-ville, ça va créer une plus belle qualité de vie. Et moi, je
suis vraiment préoccupé par la qualité de vie ici. Nous sommes entourés par les autoroutes et
ça démontre encore une autre chose. Et juste tout simplement qu'une ville en santé, une vie
active, ça crée une bonne santé mentale aussi. Et je pense que – je ne suis pas contre les
automobiles électriques, mais d'avoir leur place, oui, mais je pense que la priorité, vu que nous
1780 sommes assez proches du centre-ville, le transport actif est le mode le plus agréable pour tous
et tout le monde.

LA PRÉSIDENTE :

1785 Pour ceux qui ont la santé.

M. DEREK ROBERTSON :

Oui.

1790 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. C'est une petite taquinerie. Mais je vous remercie beaucoup. Je ne sais pas
si mes collègues veulent ajouter? Ça va bien. Alors, merci, Monsieur. Bonne soirée.

1795 **M. DEREK ROBERTSON :**

Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1800

Je terminerai avec madame Brittany Scott. Est-ce qu'elle est dans la salle? Madame Scott n'est pas ici ce soir? Bon. Alors nous avons pris connaissance de son mémoire tout de même sur la garderie Bonne Aventure et nous en tiendrons compte, bien sûr. Est-ce que vous avez l'intention de commenter? Non, ça va. Tout va bien.

1805

Alors il me reste à remercier toutes les personnes qui sont venues au cours des trois soirées présenter et écouter, de leur présence. Je veux remercier aussi toutes les personnes qui ont contribué à l'organisation de l'audience. C'est toujours un gros travail, un gros labeur.

1810

Et maintenant nous, on va faire notre travail et j'espère qu'on aura – on est censé rencontrer notre échéance, comme je l'avais dit il y a deux soirs, vers la mi-février, fin février. On devrait déposer le rapport. Donc, merci.

1815

Je vous souhaite de très belles Fêtes. Madame Émond me fait dire : « Joyeuses Fêtes! » On ne l'oublie pas. Merci beaucoup à tout le monde.

FIN DE LA SÉANCE

1820 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.

Et, j'ai signé :

1825

LOUISE PHILIBERT, s.o.