

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

3055

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3060

Merci, Madame Cousineau.

Mme VIOLAINE COUSINEAU :

3065

Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais maintenant monsieur Michel Leblanc. Bonjour, Monsieur! On vous écoute.

3070

M. MICHEL LEBLANC :

3075

D'abord, merci de nous accueillir. Vous connaissez sûrement la Chambre, on va fêter notre 200^e anniversaire dans quelques années, en 2022. On représente 7 000 entreprises. La Chambre s'est toujours intéressée à tout ce qui touche le développement économique et le renforcement de la base d'affaires. À l'origine, même la création du Port de Montréal est une initiative de la Chambre de commerce.

3080

Aujourd'hui, on est dans un contexte, je le dis à chacune de ces consultations – où Montréal va bien. Il y a un développement économique accéléré à Montréal. Il y a maintenant donc ce désir de développer des terrains de la Ville, des parties de la ville, des secteurs où jadis on s'en préoccupait peu. C'est une bonne nouvelle. Historiquement, le milieu des affaires, les investisseurs, les promoteurs ne regardaient pas ces secteurs-là parce qu'ils n'y voyaient pas d'intérêt, puis il y avait d'autres terrains qui étaient disponibles.

3085 C'est intéressant aussi parce que ce sont des terrains qui vont nécessiter beaucoup
d'amour et c'est un secteur de la ville qui va nécessiter beaucoup d'amour. Et on entend
beaucoup parler dans ces consultations ou au travers de ces consultations de projets. Ce qu'il
faut réaliser, c'est que ça va coûter beaucoup de sous. Les terrains sont fortement contaminés.
La trame urbaine qui est là est entrecoupée, on le sait bien, de plusieurs voies, que ce soit le
3090 chemin de fer, que ce soit les autoroutes. Il y a des contraintes donc aux déplacements.

Contrairement à ce que les gens laissent entendre, il y a très peu de résidents. On
entend parler beaucoup des résidents, mais dans les faits, les résidents, ils sont en périphérie.
C'est un endroit... Moi, j'ai cherché à savoir le chiffre, puis comme c'est plusieurs
3095 arrondissements qui sont là... Mais la réalité, c'est donc qu'on n'est pas en train d'avoir comme
première préoccupation comment on maintient la qualité de vie des quelques centaines de
résidents; la réalité, c'est plutôt comment on crée un lieu de qualité où des résidents vont vouloir
s'installer. Et donc, je partage totalement la nécessité de planifier. C'est clair que dans notre
esprit, la planification d'écoles, de services communautaires, de services de santé, d'espaces
3100 publics, de parcs est absolument nécessaire.

Le deuxième élément de ce secteur-là, c'est que c'est un secteur qui est mal compris. Il y
a des secteurs dans la ville où, rappelons-le, l'industriel historique s'est complètement détérioré,
désagrégé à travers le temps. C'est un secteur où il y en a encore. Et, quelques fois, moi je dis
3105 que c'est presque une base d'activités industrielles patrimoniales. On se préoccupe du
patrimoine souvent à Montréal, mais dans ce cas-là, il y a des entreprises qui devraient faire
partie de notre vision d'un historique de Montréal. Elles ont traversé beau temps, mauvais temps,
elles sont encore là, et je pense que dans l'exercice qu'on fait là, il faut admettre qu'elles
devraient pouvoir y rester.

3110 Ça veut donc dire que dans tous les projets de développement dont on va parler,
incluant, vous l'avez demandé par rapport aux écoles, mais au résidentiel, il y a un énorme effort
de communication qui devra être fait que ce secteur-là va rester en partie industriel, avec des

3115 camions, avec des transports qui vont peut-être être aux mauvaises heures du jour, avec une certaine pollution inhérente. On espère que tout va basculer dans l'électrique mais ça ne se fera pas demain matin.

3120 C'est évident donc aussi qu'il va falloir maintenir des corridors d'accès, des corridors de véhicules lourds, des corridors de train. Donc il y a une pensée magique souvent qui est de jouer à Sim City, on enlève les rails et quel quartier devrions-nous développer? La réalité, c'est que les rails vont se maintenir là.

3125 On pense que donc ça devrait, non seulement faire partie de la solution, mais on devrait le célébrer. On devrait donc en faire une partie de l'identité du quartier en identifiant cet héritage historique, en admettant que certaines usines sont là pour rester, en racontant cette histoire-là. Je pense que c'est une beauté du projet du Silo no 5 que d'essayer de célébrer à travers le Silo no 5 ce que ça a représenté. Ce secteur-là en est rempli.

3130 On pense en même temps que basculer dans le 21^e siècle, c'est aussi admettre que ce secteur-là a un énorme potentiel de ce qu'on va appeler les TOD – Transit Oriented Development – d'abord, parce qu'effectivement, il va y avoir une voie qui va traverser avec une station. Deuxièmement, parce qu'à cause de sa proximité du centre-ville et de certaines institutions clés comme l'École de technologie supérieure, comme d'autres établissements qui ne
3135 sont pas très loin, ça a un énorme potentiel de résidences, d'emplois de qualité, appelons-le du manufacturier innovant, du manufacturier léger, de centre de recherche. Donc, il y a là un bassin pour y localiser les entreprises qui vont venir compléter ce qui existe déjà à l'industriel, qui vont offrir des emplois dans une logique d'accès par transport en commun extrêmement efficace.

3140 On pense également dans le concept des TOD qu'il doit y avoir du résidentiel, du résidentiel de tous les niveaux. Et un élément important, c'est la densité, et c'est difficile à expliquer à Montréal présentement. On aimerait tous avoir du trois étages avec des grands parcs en avant, des rues larges avec des arbres. La réalité, c'est que c'est la densité qui permet d'avoir les grands espaces dans les terrains du centre-ville où ça coûte cher. C'est la densité qui permet
3145

d'avoir cette espèce d'aération de l'espace au sol, et donc, de ce point de vue là, dans la logique de développement du secteur, on pense qu'on doit retenir des projets qui vont avoir une densité élevée.

3150 Le fameux stade de baseball. La Chambre est actuellement pas neutre. Nous avons fait en 2013 les premières études qui disaient qu'à Montréal, il y aurait un intérêt et il y aurait une capacité de supporter une équipe de baseball. Et, à l'époque, on avait regardé de façon exploratoire quels sont les sites potentiels pour localiser un terrain de baseball.

3155 Toute personne qui dit : « On a déjà un stade » ne répond pas à la question : « Qu'est-ce que ça prend pour du baseball à Montréal? Le stade que nous avons, nous ne le construirions jamais pour du baseball. À travers le monde, les stades construits dans les années 70 qui opèrent encore, c'est très rare. Les stades des années 70 n'étaient pas des stades faits pour les sports tels qu'on les voit aujourd'hui. Ce n'est pas pour rien que le soccer ne s'y est pas localisé, 3160 que le football ne s'y localise pas et qu'il n'y a personne dans le baseball majeur professionnel qui pense qu'on s'installerait là. Donc la question, c'est où mettrions-nous un stade de baseball, si on devait en construire un nouveau? Cet endroit-là, ce secteur-là comporte tous les éléments pour y localiser ce stade de baseball.

3165 Il y a plusieurs endroits à travers l'Amérique du Nord où des stades de baseball ont été des lieux, ont favorisé un développement ou un redéveloppement de lieux particulièrement déstructurés et on pense que ça pourrait contribuer, si c'est bien fait, à créer dans cette zone-là, une reconfiguration intéressante pour les résidents qui vont effectivement avoir un stade à proximité, mais j'attire l'attention sur le fait qu'autour du Centre Bell où il y a quand même 3170 beaucoup de convergence à certaines heures, il y a énormément de gens qui veulent y habiter. Et donc, cette proximité d'un stade, certains diront : « Moi, je ne voudrais jamais y habiter » mais il y a des gens qui veulent y habiter.

3175 Donc ce sont les forces du secteur. Il y a des enjeux – vous avez le mémoire, je ne prendrai pas en dix minutes toutes les recommandations du mémoire – mais il y a des

3180 recommandations importantes. On doit regarder l'autoroute Bonaventure et sa configuration. Elle a été développée, cette autoroute, à une époque où on ne se préoccupait ni de l'accès aux berges... En fait, les terrains étaient tellement contaminés qu'on se disait il n'y a rien d'autre qu'on va y faire de toute façon. Aujourd'hui, je pense que la vitalité économique de Montréal permet d'envisager des usages autres, de la décontamination, et donc pour reconfigurer cette autoroute-là.

3185 Qu'on la transformerait toute en boulevard, ce que beaucoup de gens voient, n'enlèvera pas qu'il va y avoir beaucoup de passages, même avec un REM. Donc il y a une pensée magique parfois qui est de dire : « Si on n'avait plus une autoroute, ça serait un endroit très agréable. » Ça va quand même être un endroit très passant, les ponts sont là où ils sont. Le pont Champlain, le pont Victoria ne vont pas se déplacer. Et donc par conséquent, c'est des réalités.

3190 Et donc vous entendez mes propos, je vous attire à ce que dans vos recommandations, vous appliquez, j'appellerais, un critère de réalisme. J'ai l'impression qu'il y a beaucoup de visions qui sont faites, qui ne tiennent pas compte de la réalité qu'on y voit.

3195 Dans la reconfiguration du secteur, tout le monde a parlé évidemment de, je dirais, désenclaver. Le désenclavement doit passer par une forme d'accès piétonnier ou d'accès par tous les modes de transport actif extrêmement fluides. Il n'y a pas tellement présentement de pistes cyclables qui sont dans des endroits agréables à traverser dans cette zone-là. Il faut que la vision qu'on aura du déploiement des déplacements, des aires de déplacement tienne compte de ce qu'on part de zéro. On peut développer des endroits extrêmement agréables pour
3200 marcher, aller à trottinette, aller à vélo, aller à vélo électrique. On pense que c'est un endroit qui va devenir un lieu extrêmement propice à tous ces types de vie là.

3205 On a tenu compte... On voit ce que les autres, je dirais, intervenants proposent. La proposition d'en faire un quartier où il y aurait une espèce de secteur d'économie verte, d'économie des technologies vertes, pour nous est très prometteur. Je ne dis pas que ça doit être le seul type de développement qu'il y a là, mais il n'y a pas sur Montréal présentement ce

3210 genre de concentration d'entreprises en technologies vertes. Ça serait un beau clin d'œil de l'histoire que de faire d'un des bastions industriels du Québec, dans un espace où les terrains sont particulièrement contaminés, de basculer dans un endroit où il y a une prédominance d'entreprises en recherche, en innovation, en manufacturier léger, en technologies vertes.

3215 Donc, c'est à la fois, avec le terrain de baseball, une possibilité d'y faire une concentration d'entreprises en technologies vertes, du résidentiel à haute densité proche de la gare, de la station du remplacement.

3220 Une considération pour une deuxième station de REM, on a pris note dans les derniers jours que la station du REM qui est préconisée maintenant serait du côté nord, donc je dirais plus proche de Griffintown et non pas nécessairement directement dans le nouveau quartier. C'est clair qu'avec toutes les possibilités qu'offre le nouveau quartier, peut-être que même des promoteurs intéressés à investir là seraient intéressés à défrayer des coûts partiels ou même peut-être totaux d'une deuxième station pour que ça soit le plus fluide possible pour leurs projets.

3225 Alors, de ce point de vue là, je dirais, la station du REM, elle est clé. On aurait préféré, nous, qu'elle soit dans la nouvelle partie plus au sud pour y donner un élan immédiat en la mettant au nord. C'est un quartier qui est déjà en développement rapide. Comme on le disait tantôt, on a souvent le réflexe de construire des écoles une fois que les gens y habitent. Là, c'est comme si on construisait une station de REM parce que le développement a lieu là plutôt que de le voir comme étant un des éléments, un des ingrédients qui va relancer le développement dans 3230 la deuxième partie ou la partie plus au sud, qui en a vraiment besoin.

Donc, de notre point de vue, déjà dans ce signal qu'il y en aurait une deuxième là, amènerait les promoteurs à être très confiants à y investir.

3235 J'ai donc pas choisi, vous l'avez bien vu, de résumer notre mémoire, vous l'avez reçu. Mais, naturellement, si vous avez des questions, je suis prêt à y répondre.

LA PRÉSIDENTE :

3240 Alors, merci d'avoir été bref. On a des questions, effectivement, à vous poser.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

3245 Je vais commencer. Une toute petite question, Monsieur Leblanc. En appui à votre recommandation qui a trait au patrimoine, votre recommandation numéro 2, juste avant, vous précisez que le patrimoine bâti et l'histoire industrielle – vous en avez parlé tout à l'heure – des lieux peuvent servir de socle à des nouvelles activités qui, en plus de mettre en valeur ce patrimoine, permettraient de connecter différents sous-secteurs et de les faire gagner en vitalité. Il y a énormément de choses dans cette phrase-là. Pourriez-vous exprimer votre pensée, étayer
3250 votre pensée un peu plus?

M. MICHEL LEBLANC :

3255 J'a intérêt à être d'accord, c'est moi qui l'ai écrite, cette phrase-là.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

Bon, alors...

3260 **M. MICHEL LEBLANC :**

3265 Dans le fond, c'est qu'il y a du patrimoine industriel et il y a des endroits où on le voit. Le patrimoine industriel ne reste pas fixe quand le quartier se revitalise. Les industriels investissent. Et ce qu'on pense, c'est que le patrimoine industriel peut devenir des marqueurs dans ce coin-là avec des voies d'accès, avec cette capacité qu'on va avoir de voir l'industriel mais de voir l'industriel qui s'est embelli, qui est urbain, qui est dans la ville. Et donc, ce qu'on pense, c'est qu'en faisant appel aux industries déjà présentes, en leur montrant le plan, elles vont y adhérer.

3270 Plus loin dans le rapport, on dit que depuis la fin de la Société du Havre, nous n'avons pas vu – et si elle existe, cette entité, on ne la connaît pas – d'entité qui rassemblerait toutes les forces du quartier, qui dirait : « Compte tenu du nouveau plan, que pouvons-nous faire pour s'intégrer? » On pense que l'industriel doit en faire partie plutôt que de rester à l'écart comme si c'était juste des industriels avec des camions et leur propre circuit fermé. Est-ce que ça répond? Pas tout à fait?

3275

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

Oui, ça répond en partie, mais en même temps, faire gagner le secteur en vitalité, c'est parce que l'industriel lourd, en fait, on connaît, il se situe globalement à la Pointe-du-Moulin...

3280

M. MICHEL LEBLANC :

Oui.

3285

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

... il n'y a pas beaucoup de gens qui veulent être voisins de l'industriel lourd.

3290

M. MICHEL LEBLANC :

Et donc, ça prend des zones tampons. Et donc, ce qu'on dit, c'est effectivement que la densité qu'on propose de construire, elle n'est pas immédiatement adjacente. En fait, l'idée, c'est de ne pas penser que c'est nécessairement un passif que d'avoir de l'industriel. Et ça, on est rendu là mais ce n'est pas fait encore.

3295

On voit encore l'industriel comme quelque chose que quand ça ferme, tant mieux, puis si c'est là, c'est un pis-aller. Ce qu'on pense, c'est qu'il y a moyen de l'aborder autrement et de l'intégrer dans la démarche. Et ce qu'on a, le message industriel, c'est qu'ils ont envie d'être vus

3300 comme une force et pas d'être vus comme un négatif ou un passif.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

Merci.

3305

M. DAVID HANNA, commissaire :

3310 J'aurais une question à vous poser, un peu complexe, mais ça tire sur, en fait, trois de vos recommandations. Vous appuyez les industries qui sont localisées là, qui sont emblématiques et d'ailleurs très porteurs quant à l'identité montréalaise, on pense à l'ADM avec ses 70% de céréales fournies sur le marché du Québec à ce seul endroit-là, mais qui a besoin d'une quantité énorme de camions, de trains – 120 wagons tous les jours – et tout, et tout.

3315 Ensuite... peut-être la carte, l'image est bonne, parce qu'on voit ça dans la courbe de Bonaventure. Ensuite, deuxième volet, vous nous proposez un TOD. Donc c'est quand même un quartier dense, on peut penser, je ne sais pas, 125, 175 logements par hectare, peut-être plus. C'est un peu comme Rosemont au fond, Rosemont Sud, Est, qui affichent des densités de 175 logements à l'hectare.

3320 Et, ensuite, troisième recommandation, vous proposez un stade de baseball qui occupe quand même un espace considérable dans ce lieu-là. J'ai envie de vous demander alors comment vous conciliez ces trois recommandations dans cet espace extrêmement exigü?

M. MICHEL LEBLANC :

3325

Moi, je ne le vois pas si exigü. Peut-être que là, il faudrait qu'on regarde avec nos mètres à mesurer, mais si on regarde évidemment là où l'industriel est, on ne propose pas de l'étendre. On ne propose pas d'augmenter la zone industrielle parce qu'on pense, c'est qu'à travers cette industrielle-là, on a la base qu'il faut, puis on doit simplement les aider à aménager ça pour que

3330

ça ne soit pas une verrue dans le quartier. Ça, c'est le premier point, c'était la question de tantôt.

3335 Ensuite, pour ce qui est du stade de baseball, c'est moins grand qu'on y paraît dès lors qu'on n'a pas de stationnement. Et donc, les stades sans stationnement ne sont pas si nombreux, mais ça pourrait être, compte tenu du REM qui y passe, une des conditions qui serait à poser, qui est de dire : « Vous devez trouver un modèle d'affaire qui fait qu'il n'y a pas de stationnement de surface externe. » Et là, il y a un défi majeur, mais ça fait en sorte qu'on n'a pas ces immenses stades avec des immenses terrains autour.

3340 Et, ensuite, c'est clair que là, on parle de densité, vous l'avez bien dit, le long de la station dans la zone, pas la station dont on parle maintenant mais de l'autre station. Vous avez utilisé Rosemont. Moi, je pense qu'il y a des exemples qui ne sont pas toujours les meilleurs, parce que je regarde la densité autour d'Angrignon, et là, vous avez de la densité élevée. Bien, à mon avis, un tissu qui n'est pas si intéressant. On doit faire en sorte qu'au sol, ce soit plus agréable, mais
3345 effectivement, les densités élevées, on est vraiment à proximité du centre-ville.

Et, moi, peut-être je rajouterai en complément de réponse, on l'a vu dans le dossier des Faubourgs et on n'a pas été tout à fait d'accord avec les recommandations qui sont sorties de l'Office de consultation publique, c'est comme si on a de la misère à admettre qu'un centre-ville
3350 s'agrandit dans son pourtour. Mais on est dans le centre-ville. On est au pourtour du centre-ville. Il y a une logique à densifier, à intégrer des entreprises et des résidents. Il n'y a pas de résidents présentement.

3355 Donc, pour nous, c'est très normal d'y voir de la densité, c'est très normal d'y voir des, je dirais, des stades ou un stade, en fait des éléments d'attraction à la fois d'événements, et en même temps, de préserver l'industriel comme on le disait qui est historique. On pourrait regarder après sur la carte effectivement au kilomètre ou aux centaines de mètres carrés pour s'assurer que tout ça rentre, mais mes gens ont regardé, puis ont eu l'impression que c'était possible.

3360 **LA PRÉSIDENTE :**

Moi, j'aimerais vous amener à approfondir une des choses que vous venez juste de dire quand vous avez parlé de la cohabitation dans les secteurs densifiés où on se retrouverait mettons avec un stade, des emplois de, mettons, prenons la consultation de technologies vertes, et du résidentiel dans une même zone qui jouxte un quartier qui est un quartier historiquement un quartier ouvrier, où il y a encore beaucoup... vous avez peut-être entendu certaines interventions de personnes qui vous ont précédé. Quels seraient les facteurs de réussite de cette cohabitation-là, puis de cette mixité d'usages?

3370 **M. MICHEL LEBLANC :**

C'est au cœur de ce qu'on doit faire.

3375 **LA PRÉSIDENTE :**

Parce qu'il y a des appréhensions par rapport à ça.

M. MICHEL LEBLANC :

3380 C'est au cœur de ce qu'on doit faire, puis on comprend les gens d'être inquiets. La première réalité, c'est que dans le bassin de types d'emploi qui sont créés par un stade, on a beaucoup, beaucoup d'emplois qui sont pour des travailleurs, je dirais, à qualification réduite. Dans du commercial, du commercial léger, du commercial sur rue, encore là, ce sont des emplois qui sont accessibles à tous et qui pourraient, à ce moment-là, je dirais, nourrir des
3385 travailleurs qui sont en pourtour.

À l'inverse, dans Pointe-Saint-Charles, il y a un quartier industriel, il y a des entreprises et là, elles sont confrontées à des difficultés d'accès aux ressources humaines comme n'importe

3390 où. Et donc, on se retrouve avec une capacité de créer là un bassin d'individus qui vont y résider, qui vont probablement vouloir travailler à proximité, et on n'est pas obligé de ne construire là que du condo de luxe au pied carré, il y a du logement abordable, il y a du logement familial abordable, il y a du logement social et on pense que ça va aussi venir nourrir les entreprises en pourtour dans Pointe-Saint-Charles et ailleurs.

3395

Alors, un des éléments, c'est – et peut-être que c'est le rêve qu'on a toujours – c'est que ce quartier-là ne soit pas du tout en isolement des quartiers autour, qu'il y ait cette espèce de perméabilité. Des emplois de ce quartier-là pour des gens qui habiteraient en périphérie dans les autres quartiers autour, et inversement, des résidents là qui pourraient aller travailler autour. Ce sont des distances de marche, si c'est bien conçu, ou en tout cas, en transport actif, qui sont très raisonnables. Mais le critère, c'est effectivement de ne pas en faire un quartier isolé, et là, c'est un défi avec les infrastructures routières et les infrastructures qu'il y a autour. D'où le fait qu'il va falloir bien le planifier.

3400

3405 Peut-être un dernier point où j'ai entendu précédemment des gens qui décriaient vraiment Griffintown en disant : « Il ne faut jamais reproduire ça. » Moi, je défends toujours Griffintown en disant : « Quand Griffintown est arrivé, ça faisait 30 ans qu'il n'y avait pas d'investissement. » Donc il n'a pas été optimal, on l'a mal planifié, ça s'est fait comme ça s'est fait. Mais aujourd'hui, c'est facile à rebours de dire : « On aurait dû faire autrement. » Mais, à ce moment-là, on était juste contents qu'il se passe quelque chose dans ce coin-là. Alors, dorénavant, on a le luxe, la possibilité de dire : « Il va y avoir des investissements, planifions-les bien. » Et dans ce critère-là, moi, je pense que la relation avec les quartiers avoisinants, elle est fondamentale.

3410

3415 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, je vous remercie beaucoup, Monsieur Leblanc. J'inviterais monsieur Lampron, s'il vous plaît.