

LA PRÉSIDENTE :

1155

Merci beaucoup.

M. MARC-ANTOINE VALLÉE :

1160

Merci.

M. BRIAN FAHEY
Éco Lachine inc.

1165

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Fahey. J'ai peut-être mal prononcé votre nom.

1170

M. BRIAN FAHEY :

C'est parfait.

LA PRÉSIDENTE :

1175

Merci, vous êtes bien bon pour moi.

M. BRIAN FAHEY :

1180

Les Irlandais sont toujours là.

LA PRÉSIDENTE :

1185

Alors, je vous rappelle que vous avez dix minutes. Avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe ?

M. BRIAN FAHEY :

1190

S'il vous plaît.

LA PRÉSIDENTE :

1195

C'est bon. Alors, on y va.

M. BRIAN FAHEY :

1200

Merci. Donc, mon nom est Brian Fahey, je suis président de Fahey et associés. Je représente Aldo Construction qui détient une propriété dans le territoire du PPU, qui représente à toutes fins pratiques, environ 20 % du territoire du PPU, occupée en grande partie par les anciennes installations de Dominion Bridge, bordée à l'ouest par la 6^e avenue, un secteur résidentiel de faible densité et au nord, par également du résidentiel au nord de Victoria.

1205

Tant Aldo Construction que nous-mêmes, avons participé à tout le processus de planification. On a été à l'écoute des recommandations de votre commission de 2019, de vos rapports. Et on a participé à tous les ateliers thématiques tout au long du processus à venir jusqu'à l'adoption du PPU.

1210

Pour répondre d'emblée à votre question que vous posez à tous, l'écoquartier, pour nous, nous sommes en faveur du concept d'écoquartier, on en planifie plusieurs. Et pour nous ce que ça représente c'est vraiment un quartier au bénéfice d'un milieu de vie, mais écoresponsable où la mobilité active va avoir une place importante, où les espaces ouverts au profit d'une qualité de

1215

milieu de vie, va être présente également ou encore, les espaces verts, la canopée va occuper un espace important également.

1220

Et dans le cas qui nous concerne, évidemment, trouver une façon de pérenniser les bâtiments de la Dominion Bridge – du moins ceux que l'on peut récupérer – pour nous, ça fait partie du concept d'écoquartier.

1225

Donc, il y a là toute une approche de développement durable, de mise en valeur, de rappel qui fait partie du concept même d'écoquartier. Donc, quand la Ville a proposé une telle approche, d'emblée, on a embarqué dans cette approche-là.

1230

Qui dit écoquartier, dit espaces verts et espaces ouverts. Donc, pour être capable d'arriver à obtenir de tels espaces ouverts au sol, des espaces verts, il y a différentes façon d'y parvenir.

Pour nous, à densité égale, si on est capable d'aller chercher de la hauteur, on est capable de dégager des espaces au sol. Et le dégagement de l'espace au sol va se faire au profit de la qualité du milieu de vie, va se faire au profit des citoyens qui y vivent et les citoyens qui veulent y passer ou y séjourner.

1235

Donc, pour nous, la question de la hauteur est un élément important qui est intimement lié au concept d'écoquartier.

1240

Il faut également dire, d'emblée, que pour nous, il est rare qu'on ait une occasion de créer la ville dans la ville. Autrement dit, tout le territoire du PPU de Lachine, on est en train de recréer la ville dans la ville et donc de requalifier un secteur qui était déjà occupé et sa vie utile est passée, au profit d'un nouveau quartier et d'une nouvelle population résidente.

Donc, quand on parle de crise du logement, quand on parle d'étalement urbain, ça fait partie de toute l'approche d'écoquartier, il doit y avoir une réponse à ces enjeux-là qui sont réels sur le territoire de la Ville de Montréal.

1245

Quand on parle de densité de hauteurs, certains des gens qui m'ont précédé ont parlé du plan qui nous avait été déposé en février 2021. Ce que vous voyez à gauche, c'est le plan qui, c'est une partie du plan qui avait été déposé en 2021, spécifiquement pour le territoire d'Aldo Construction.

1250

Et, on peut voir que toute la frange nord en bordure de Victoria était vraiment le territoire pour lequel on avait une intensité, une hauteur, une densité importante puisque finalement, toute la question d'ombrage, en fait, ce n'est pas tellement un problème pour ce territoire-là, compte tenu de l'ensoleillement et de sa localisation.

1255

Mais compte tenu de la largeur de Victoria, le gabarit au nord était propice à avoir un gabarit d'hauteur et de plus grande importance.

1260

On avait également, en plein centre, au cœur du quartier, deux tours, deux flèches qui permettaient un certain signal ; signal d'un quartier, d'un village, d'un clocher. Bref, d'avoir un signal d'un milieu propre à un écoquartier.

1265

Et qui s'intégrait, selon nous, de façon harmonieuse avec une conversion du patrimoine existant et à être requalifié.

Dans la version qui a été déposée et adoptée et qui nous concerne ce soir, on a perdu le coin nord-ouest au coin de Victoria, en termes de densité et d'occupation.

1270

On a perdu ces flèches-là, en fait, toute la partie centrale du centre du territoire d'Aldo, on vient de lui interdire, à toutes fins pratiques, le résidentiel.

Qui dit écoquartier dit nécessairement mixité. Et là, si on vient interdire un usage résidentiel sur une partie importante, dans notre cas, c'est la tache en mauve que vous voyez au centre, c'est à peu près un tiers de la propriété.

1275 Donc, un tiers de la propriété, on viendrait interdire, à toutes fins pratiques, l'usage résidentielle sous, à moins d'introduire un PPCMOI. Et je vais y revenir.

1280 Donc, toute la question de la hauteur, pour nous, est un élément important et vous pouvez voir dans le diagramme de droite, à densité égale, on peut voir tout de suite le bénéfice en termes d'espaces verts lorsqu'on joue avec la hauteur. On reste dans la même densité, mais on a une compacité au sol différente dans le diagramme du bas, que par rapport à celui du haut.

 C'est un extrait d'un ouvrage qu'on a fait avec la Ville de Montréal, sur « Décoder la densité ».

1285 Quand on parle de densité de hauteurs, on parle aussi, pour un écoquartier, on parle du taux d'implantation au sol. L'implantation au sol, plusieurs gens vous en ont parlé tantôt, on a des contraintes de contamination. On a un roc à faible profondeur et donc, nécessairement, notre empreinte au sol va être différente parce qu'on ne pourra pas s'en aller en profondeur avec des stationnements souterrains.

1290 Ça va être très difficile, très couteux. On va en faire, mais on ne pourra pas descendre deux, trois étages en stationnements souterrains, les coûts vont exploser et là, l'accessibilité va y perdre.

1295 Donc, pour nous, c'est important d'être capable d'aller chercher un taux d'implantation en lien avec les hauteurs qu'on propose. C'est évident que quand on est en bordure de la 6^e avenue, en face des bungalows et des cottages de l'autre côté ou des deux étages, ce n'est pas là qu'on va mettre la plus forte intensité.

1300 Donc, il faut être capable d'adapter et plus on pénètre à l'intérieur du terrain, d'ouest en est, plus on est capable d'aller chercher une intensité, une hauteur qui est adaptée et qui répond à son intégration urbaine aux milieux environnants.

1305 Donc, pour nous, de rendre aléatoire ces taux d'implantation là, ces hauteurs-là, quand on nous dit que les hauteurs pourraient être révisées ultérieurement dans le zonage, pour nous, ce n'est pas une réponse qui est adaptée.

1310 On pense que d'avoir du 20 étages en bordure de Victoria, de retrouver du 15 étages à l'extrémité est de notre propriété et de retrouver notre flèche, notre clocher en lien avec un bâti existant, c'est une réponse qui peut être intéressante et fort bien adaptée.

 Et on peut voir dans plusieurs référents à travers le monde, des situations où on a adapté une architecture contemporaine avec un patrimoine bâti.

1315 Sur la question de la mixité, donc j'y reviens. Comme je le disais, là, un tiers de la propriété sans usage résidentiel. Et de venir le permettre par un PPCMOI, on ne trouve pas que c'est un mécanisme adapté.

1320 Avec respect pour tout le processus de l'OCPM en 2019, un OCPM aujourd'hui, une année et demie d'ateliers et là on fait un PPU et on va rendre sa mise en œuvre, sa réalisation aléatoire avec un PPCMOI qui pourrait être contesté tantôt.

1325 A quoi sert tout l'exercice de concertation si la mise en œuvre du PPU devient aléatoire à cause d'un PPCMOI qui pourrait potentiellement être contesté comme on le retrouve dans plusieurs secteurs. Monsieur Doré était le premier à se plaindre que le PPU qui avait été adopté dans Griffintown, aujourd'hui, ne peut plus être réalisé.

1330 Le patrimoine est un élément important. En février 21, on avait pour environ 17 % du patrimoine bâti désigné comme d'intérêt à être conservé. L'OCPM, en 2019, avait recommandé de faire un énoncé patrimonial, on a toujours pas d'énoncé patrimonial.

 On parle de le commencer dans les meilleurs – peut-être cet été ou cet automne. Pourtant, dans le projet de PPU, on vient accroître quasiment du double un bâti, potentiellement

1335 d'intérêt patrimonial. Il n'y a pas eu d'étude, il n'y a pas eu d'énoncé patrimonial, mais entre la proposition de février 21 et celle de septembre, on vient quasiment doubler tout ce qui pourrait être d'intérêt patrimonial.

Pour nous, il y a une réserve importante à mettre à ce niveau-là.

1340 Toute la question de la reconversion d'un site industriel ; demain matin, il n'y a personne, ça va prendre un certain temps pour réaliser le PPU puis le mettre en œuvre. En attendant, on a des bâtiments, il faut être capable d'avoir des usages temporaires.

1345 Mais le temporaire, si on le met à trop court terme comme l'arrondissement prévoit trois ans pour un usage conditionnel, dans trois ans il y a des investissements de mise à niveau à faire dans ces bâtiments-là. On ne sera pas capable de rentabiliser les investissements sur une période de trois ans.

1350 Et finalement, la gestion des eaux pluviales, qui est en lien direct avec un écoquartier puis on est d'accord avec ça. On nous propose des bassins de rétention sur la propriété. On nous a parlé de mutualisation de la gestion des eaux, on est d'accord avec ça.

1355 Mais là, on propose des bassins, on a jamais vu l'étude de gestion de drainage. On ne connaît pas les modalités de mutualisation. Donc, pour nous, il est prématuré de commencer à figer, sans qu'on ait eu le temps de regarder quel est l'impact, quels sont les besoins, comment on va partager cette rétention-là entre la ville et le privé. Donc, c'est un élément qui est important pour nous.

LA PRÉSIDENTE :

1360 Alors, le temps est écoulé. Merci beaucoup. Nous avons quelques petites questions. D'abord, vous avez dit d'entrée de jeu que vous étiez d'accord avec l'idée d'un écoquartier ?

M. BRIAN FAHEY :

1365

Tout à fait. Avec tout ce que j'ai dit « avec ».

LA PRÉSIDENTE :

1370

C'est ça. Alors, quel est l'ajustement pour vous, parlons d'ajustement le plus important, pour vous pour que ce soit acceptable ?

M. BRIAN FAHEY :

1375

Bien pour nous, Madame la présidente, on pense qu'il y a un potentiel de réhabilitation de certains des bâtiments qui sont là. Ça va coûter une fortune réhabiliter ces bâtiments-là et on le sait.

1380

Mais on ne peut pas, parce que là, on propose du 6 étages en plein cœur du quartier, jamais on pourra amortir les coûts de réhabilitation de ces bâtiments-là. Contamination, structures défailiantes, intégration d'une nouvelle structure à même ces bâtiments-là.

1385

Donc, la hauteur dont on parle, elle est importante pour être capable, on va rester dans la même densité, là, mais on va être capable d'amortir ces coûts-là de façon différente. La hauteur va nous permettre de dégager au sol. On veut faire des corridors piétons, on veut faire des corridors cyclables, on veut faire des places publiques, c'est important.

1390

La Ville propose 22 % de parcs. C'est beaucoup 22 % de parcs. Il y a des façons de l'atteindre ce 22 % là. Le règlement prévoit 10 %, pour nous, à cause du roc, on va avoir besoin d'avoir de grandes surfaces de stationnements souterrains, tous interreliés pour être capable de rendre beaucoup plus efficace le stationnement souterrain parce qu'on permet, écoquartier, stationnement en surface, ça ne marche pas ensemble, on est d'accords.

1395 Mais il faut optimiser et rendre efficace le stationnement souterrain. Et donc, pour être capable d'avoir plus d'espaces verts à des fins publiques, il faut être capable d'avoir un modèle où le tréfonds va pouvoir rester à des fins privés, mais un droit superficiaire pour en partie pour le parc, pour que le public y ait accès.

1400 Ça fait qu'il y a des modalités d'atteindre ce 22 % là, et d'être capable de rentrer dans les paramètres d'un écoquartier, mais c'est important d'être capable d'aller plus loin que juste le chiffre du 22 %, il faut rentrer dans les modalités, dans comment atteindre ce chiffre-là.

LA PRÉSIDENTE :

1405 Donc, est-ce que je comprends bien, avec une autorisation de hauteurs plus élevées, en fait, vous allez être en mesure de rentabiliser un peu plus ou même plus ?

M. BRIAN FAHEY :

1410 On va être capable de rentabiliser les investissements. Aldo Construction a acheté ça en 2018, ça fait longtemps qu'il fait des analyses puis on regarde avec lui tout le développement de cette propriété-là. C'est une propriété importante dans le territoire du PPU.

1415 Mais il faut être capable de trouver, d'avoir une mixité de typologie, pas toujours avoir le même type de bâti parce que si on est à hauteur égale partout sur le territoire, il n'y a rien d'intéressant, c'est toujours le même produit.

1420 Donc, il faut être capable d'avoir une variété de produits et de typologies et la hauteur nous permet une modulation et donc des percées visuelles et des percées au sol.

LE COMMISSAIRE :

1425

Sur votre – ça semble avoir une certaine importance dans votre document – l'idée d'un point de repère, vous l'avez appelé une flèche ou un clocher. Vous avez entendu la présentation qui vous a précédé qui eux réclament aussi une sorte de, un peu la même chose, d'un marqueur. Est-ce que vous voyez qu'il y a une compétition entre ces deux concepts ou pas du tout ?

1430

M. BRIAN FAHEY :

1435

Non, il n'y a pas de compétition. Ce que l'on pense, c'est un bâtiment filiforme, vraiment en hauteur avec une faible emprise au sol, mais intégré avec un bâti patrimonial. Pour nous... parce que si on commence à faire des bâtiments de forme rectangulaire avec une énorme emprise au sol, on va venir cacher tous ces bâtiments patrimoniaux.

1440

Si on est capable d'avoir une emprise au sol réduite, et d'aller chercher la même superficie de plancher, mais en hauteur plutôt que de l'avoir réparti à l'horizontal, on va pouvoir mettre en valeur davantage le bâtiment patrimonial que de venir le cacher derrière une immense barre horizontale.

1445

Donc, pour nous, cette flèche, oui elle fait partie du concept de clocher de quartier, mais en même temps, totalement intégré avec une mise en valeur du patrimoine bâti existant sans venir le masquer derrière un bâtiment qui peut avoir 400 pieds de long sur 8 étages de haut, on va complètement perdre le bâtiment patrimonial.

1450

Donc, il y a des façons d'intégrer, une intégration urbaine avec la hauteur, qui va être au bénéfice tant du milieu que du patrimoine bâti.

LE COMMISSAIRE :

1455

Merci. Dans un autre ordre d'idées, vous parlez à un moment donné de mise en œuvre de projets d'urbanisme tactique. Pouvez-vous élaborer un petit peu c'est quoi votre concept que personnellement, je ne connaissais pas ?

1460

M. BRIAN FAHEY :

Juste répéter votre question, s'il vous plaît.

LE COMMISSAIRE :

1465

Les projets d'urbanisme tactique comme pratique spatiale de la connectivité, c'est comme ça que c'est défini dans votre document ?

M. BRIAN FAHEY :

1470

Bien, pour nous, on est totalement ouverts à consentir des – parce qu'on parlait de mobilité active tantôt – et d'être capable d'avoir des ententes avec les corps publics pour être capable d'avoir des corridors de mobilité, consentir par servitude, on n'a pas de problème.

1475

Et donc, la dimension publique de ces espaces-là devient ouverte et on est capables de réaliser, bien qu'on reste sur le domaine privé, on est capables de, d'une certaine façon, de mutualiser ces espaces-là.

1480

Ça fait qu'il y a une nouvelle façon d'aborder le développement urbain, mais ouvert sur le milieu puis être capable d'avoir une perméabilité du développement immobilier au bénéfice du milieu. Tant du milieu qui réside sur le site que d'un milieu environnant.

1485 Donc, pour nous, il y a un intérêt de travailler de façon stratégique ou de façon tactique avec les corps publics pour être capable d'avoir un milieu qui va permettre d'atteindre des objectifs, tout en restant sur le domaine privé, mais de consentir des droits de passage au domaine public.

LE COMMISSAIRE :

1490 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1495 J'aurais une dernière question pour vous. Évidemment, tout le travail du développement du PPU ça va s'étaler sur un grand nombre d'années, une vingtaine d'années, une trentaine d'années.

1500 Pendant la période de transition, ou peut-être y aura-t-il plusieurs périodes de transition, quelle est la place de la voiture ? Parce que pour l'instant, on n'a pas encore de système de transport structurant. On parle de tramway, ça prend un certain nombre d'années. Qu'est-ce que vous voyez comme mode de déplacement autre que la marche et le vélo ?

M. BRIAN FAHEY :

1505 Oui. En fait, dans un premier temps, il ne faut pas gaspiller notre densité potentielle qu'on est capable, parce que tantôt, si on veut avoir un équipement structurant – parce qu'on pense qu'on doit avoir un équipement structurant sur Victoria – il faut avoir une densité suffisante pour être capable de répondre à un tel équipement.

1510 Donc, si on vient gaspiller notre densité tantôt, dans la mise en œuvre d'un équipement de transport structurant, la densité ne sera pas adaptée à cet équipement-là.

1515 Dans un deuxième temps, je pense que comme vous le dites, c'est un territoire qui va se développer beaucoup avec le temps. Donc, aujourd'hui, on n'a pas d'équipement structurant. Le fait d'être capable d'avoir de grandes plaques de stationnements, on est capable de venir mutualiser ce stationnement-là sur de grandes, pour plusieurs immeubles.

1520 Autrement dit, on est capable de commencer avec un stationnement qui répond aujourd'hui à l'absence d'équipement lourd, mais que graduellement on va venir réduire l'importance au pro rata, là, le ratio de stationnement, on va venir le réduire dans le temps avec la venue d'un équipement structurant.

1525 Donc, il faut être capable d'avoir des ratios de stationnement et l'importance de l'auto, là, d'être capable de venir la dégrader dans le temps. Donc de commencer avec un ratio de stationnement peut-être un petit peu plus important aujourd'hui, adapté au contexte qu'on connaît aujourd'hui, mais qui éventuellement avec le temps, va réduire. Le marché va le commander cette réduction de ratio là.

1530 Donc, la voiture, pour nous, devrait réduire dans le temps. Mais être capable de partir aujourd'hui, d'avoir cette lecture-là, d'avoir un ratio de stationnement qui soit adapté à cela, mais qui dans le temps, nécessairement, va être réduit de façon significative.

LA PRÉSIDENTE :

1535 Et les voitures continuent, dans cet esprit-là, continuent de rouler sur Victoria, sur Saint-Joseph, sur la 6^e avenue ?

M. BRIAN FAHEY :

1540 Bien écoutez...

LA PRÉSIDENTE :

1545 ... parce qu'elles doivent rouler ?

M. BRIAN FAHEY :

1550 Pour nous, on essaie de réduire au maximum l'emprunte viaire au sein du développement, O.K. Donc, ça pour nous c'est un élément important. On est en faveur du concept de voies partagées. Donc, on est en faveur d'une cycliste/piéton et d'avoir une géométrie qui ne soit pas au bénéfice de l'automobile.

1555 Donc, le *traffic calming* va venir par lui-même par la géométrie qu'on va imposer à cette rue-là. Et éventuellement, on espère, on a déjà un train. Si on est capable d'avoir un équipement structurant sur Victoria, il faut le faire, il faut pousser dans cette direction-là, parce que tout le concept de l'écoquartier repose également sur un équipement structurant.

1560 Donc, il faut être capable de pousser dans cette direction-là et éventuellement, la voiture... on fait des projets aujourd'hui, là, on est dans des ratios de 30 % environ, comparativement à d'autres secteurs beaucoup plus faibles.

1565 Donc, plus on va être proche d'un équipement structurant comme... puis le SRB, là, pour nous, avec respect, ce n'est pas un équipement structurant. Il faut réellement aller du côté d'un tramway pour être capable réellement de répondre aux besoins de ce quartier-là.

LA PRÉSIDENTE :

1570 Donc, pendant la période de transition de manière graduelle, les voitures disparaîtraient ?

M. BRIAN FAHEY :

1575 Oui, puis t'sais d'être capable d'avoir des véhicules électriques, des véhicules partagés, l'écopartage, les voitures partage. Toute cette approche-là, elle est importante dans ce concept-là, tant aujourd'hui que dans le futur.

LA PRÉSIDENTE :

1580 Merci infiniment.

M. BRIAN FAHEY :

1585 Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

1590 Bonne soirée.

Mme MYRIAM GRONDIN
Concert'Action Lachine

1595 **LA PRÉSIDENTE :**

1600 Alors, Madame Grondin, vous êtes toute seule, oui. Donc, tout est là, vous avez dix minutes, comme vous le savez. Préférez-vous que je vous fasse un petit signe lorsqu'il vous reste une minute ou deux ?