

Mme TINA KHAN :

2975

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2980

... venir discuter avec nous et de nous présenter vos idées. Alors bonne fin de journée.

M. BRIAN FAHEY :

2985

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Au revoir. Alors nous reprenons dans quelques instants.

2990

M. MATHIEU MELANÇON et Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE

Corporation immobilière Jadco

2995

LA PRÉSIDENTE :

3000

Alors bonjour et bienvenue. Merci d'accepter de discuter avec nous de votre projet, nous avons lu votre document. Lorsque je vous donnerai la parole, je vais vous demander de vous identifier et de préciser l'organisation que vous représentez. Vous disposez de dix minutes pour votre présentation, après huit minutes, je vous ferai un signe et vous saurez

que vous devez conclure. Et ensuite, nous aurons quelques questions à vous poser. Alors encore une fois bienvenue et la parole est à vous.

3005 **M. MATHIEU MELANÇON :**

Alors mon nom c'est Mathieu Melançon, je suis directeur du développement pour la corporation immobilière Jadco.

3010 **Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :**

Je suis Anne-Claire Lefebvre, je suis urbaniste chez Fahey et Associés, et j'agis à titre de directrice de projet pour Jadco.

3015 **M. MATHIEU MELANÇON :**

Alors d'abord pour présenter la compagnie corporation immobilière Jadco, c'est une compagnie, une entreprise familiale qui œuvre dans le domaine du développement immobilier depuis plus de 30 ans. On fait des projets qui répondent aux besoins de la communauté, qui s'adaptent aux secteurs, aux voisinages dans lesquels qu'on développe. On préconise des projets à développement durable, donc qui répondent aux besoins environnementaux.

Et on a acquis récemment un site qui est le Centre commercial de la Place Vertu. Place Vertu qui a un besoin de revitalisation, de modernisation et aussi on doit revoir la stratégie commerciale considérant, je pense que tout le monde est au courant de ça, la hausse de la popularité du commerce en ligne.

Et à travers tout ça, on veut consolider également une composante résidentielle, donc pour créer un milieu de vie complet, convivial et donc d'intégrer sur le site de façon

harmonieuse l'aspect commercial et résidentiel. Alors pour la suite, je laisserais la parole à Anne-Claire pour parler plus de règlement.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

3035

Alors dans le PUM, on a identifié le secteur dans une affectation mixte, qui correspond tout à fait aux intentions du projet de redévelopper, en comparaison avec l'ancien projet... le plan d'urbanisme qui est toujours en vigueur, le résidentiel est autorisé, mais sous certaines conditions, donc là on reconnaît aujourd'hui que c'est autorisé de plein droit. Donc, on est heureux de voir cet ajustement-là dans le plan d'urbanisme.

3040

Il y a trois enjeux que je voudrais aborder dans le cadre de la présentation, la question du secteur d'opportunité du seuil minimal de densité. Il y a le niveau d'intensification et finalement les ratios de stationnement.

3045

Donc, pour la question du seuil minimal de densité, on est dans un seuil minimal identifié à 140 logements à l'hectare et on trouve que c'est relativement faible comme niveau, comme seuil minimal. On comprend que c'est un seuil minimal, mais conscient qu'il y a un projet de tramway qui est projeté oui, en 2050 qui devrait être opérationnel, mais c'est quand même un élément à considérer.

3050

Le site est déjà très bien desservi en transport en commun. On est à une certaine distance de la station Côte-Vertu, mais tout de même il y a le réseau de transport est quand même bien adapté.

3055

Le site présente un grand potentiel de développement. On a du côté est du boulevard Cavendish des tours résidentielles qui se sont construites dans la dernière décennie qui ont jusqu'à 12-13 étages dépassant largement la densité minimale de 140. On est conscients qu'à l'échelle de la Ville, les densités sont relativement faibles. Ce qui

3060 nous apparaîtrait plus réaliste dans le contexte où on se retrouve, ce serait d'avoir une densité de 200 logements à l'hectare minimum.

3065 Au niveau du secteur d'opportunité et le niveau d'intensification, on est dans un secteur d'intensification modéré et le site est tout un grand secteur qu'on appelle le secteur d'affaires de l'arrondissement. C'est un immense secteur qui... sa totalité est dans une intensification intermédiaire et quand vient le temps de traduire l'intensification intermédiaire en déterminant ça serait quoi la densité et la hauteur, on n'y arrive pas.

3070 En fait, si on regarde ce que le document complémentaire nous précise, c'est que quand on est un secteur à redévelopper, il faut regarder les séquences urbaines adjacentes à notre site.

3075 Les séquences urbaines adjacentes à notre site sont toutes vouées à du redéveloppement, donc on comprend que ce n'est pas des séquences urbaines de référence. Il faudrait aller voir ce qu'il se passe à l'extérieur du grand secteur d'opportunité et pour nous, on se questionne est-ce que c'est vraiment pertinent? Est-ce que c'est vraiment une référence que d'aller jusqu'à l'extérieur du grand secteur d'opportunité?

3080 Donc, c'est un peu, cette situation-là, elle n'est pas la seule, je pense, dans le PUM, mais elle est... on vit avec cette situation-là pour la Place Vertu et on ne comprend pas comment ça va se traduire et avec la question du seuil minimum de densité que je soulevais tantôt, concernant l'autre enjeu, bien on croit qu'un seuil de densité élevé pourrait... en fait, un niveau d'intensification élevé serait peut-être plus approprié pour le secteur. Quand on est dans un secteur d'intensification élevé, les paramètres sont quand même assez stricts à respecter.

3085 Ce sont des critères de PIIA objectifs, des critères de PIIA qui sont proposés dans le PUM et je pense qu'avec ces critères-là, on serait en mesure que notre site et

3090 l'ensemble du secteur pourrait être développé en respectant les enjeux d'intégration urbaine et de modulation, et cetera, donc ça nous apparaîtrait plus censé d'être dans un niveau d'intensification élevé ou en tout cas, à tout le moins que la question des séquences urbaines soit éclaircie.

3095 Mais encore là, même avec la séquence urbaine, notre inquiétude c'est tout le secteur et même le secteur environnement est quand même dans une faible densité, donc comment arriver à faire des projets comme celui qu'on retrouve sur Cavendish, entre autres, qui pour nous est notre référence, 12-13 étages de bâti résidentiel construit. Donc, intensification élevée et apporter des précisions aussi si ça reste intermédiaire, comprendre comment on peut définir notre COS et notre hauteur.

3100 Ensuite l'autre enjeu, c'est la question des ratios de stationnement. On est à l'extérieur des aires, des rayons de 750 mètres donc pour le site de la Place Vertu, pour le ratio résidentiel, une case par logement, c'est un ratio qui nous apparaît adéquat. On ne remet pas en question celui-là, mais pour le ratio commercial, c'est une case par 100
3105 mètres carrés de superficie qui est proposé dans le PUM et ce ratio-là, il est proposé partout dans la Ville, peu importe le secteur dans lequel on se retrouve, peu importe le type de commerce qu'on retrouve.

3110 Ce qui veut dire qu'on soit sur le Plateau Mont-Royal où il y a une densité quand même assez importante, versus Saint-Laurent ou même Lachine où on est beaucoup moins dense, c'est le même ratio qui s'applique. Donc pour nous il y a un arrimage qui devrait se faire pour considérer dans quel secteur on se retrouve et dans quel type de commerce on veut desservir.

3115 Oui on veut intensifier, amener une fonction résidentielle sur le site, donc tous ces résidents-là vont se déplacer à pied évidemment pour aller dans les boutiques parce que le centre commercial va rester en opération et on garde plus de la moitié des activités, et

c'est un centre qui est quand même mi-régional, que ce n'est pas le Carrefour Laval, mais il y a quand même en envergure et... Oui, d'accord.

3120

Et beaucoup de gens se déplacent en voiture pour aller à ce centre-là et vont continuer d'y aller. Les gens et les nouveaux résidents vont être à pied c'est évident, mais la clientèle actuelle va continuer d'y aller puis un magasin comme le Canadian Tire, bien généralement on va là en voiture en tout cas, on a besoin... à pied c'est plus difficile.

3125

Et l'autre élément par rapport aux ratios de stationnement, je soulevais le Canadian Tire, bien c'est un locataire qui dans son bail, a des engagements, des obligations en fait demande aux propriétaires de fournir juste avant qu'on se rend compte, l'exigence c'était de 5.4 cases par 100 mètres carrés et dans des négociations récentes, on a réussi à faire réduire le ratio de 4,3 par 100 mètres carrés.

3130

Donc, il y a un déséquilibre entre le une case par 100 mètres puis le 4,3. Je suis consciente que le 4,3 est peut-être élevé, mais c'est une condition dans un bail qui doit être respectée.

3135

Donc, est-ce que le projet de PUM peut prévoir des dispositions transitoires, d'une part transitoires en attendant que le tramway, qu'il y ait plus de densité, plus de service de transport collectif et qu'il y ait aussi une disposition dans un cas où on a un enjeu par rapport à un bail, bien qu'on autorise le respect du bail, mais qu'il y ait des mesures compensatoires qui puissent être mises en place, verdir le stationnement, c'est avoir des trucs...

3140

LA PRÉSIDENTE :

3145

O.K.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

3150 ... plus pro développement durable pour compenser le ratio élevé dont les propriétaires sont obligés de respecter avec les locataires.

LA PRÉSIDENTE :

3155 Merci. Vous avez bien compris mes signes. Alors donc, si je comprends bien, parce que vous, je n'ai même pas besoin de vous poser la question, vous avez bien répondu, vous avez répondu des mesures compensatoires, ça pourrait être un bon compromis...

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

3160 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3165 ... pour le stationnement.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Oui.

3170 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc comme du verdissement, qu'est-ce que ça pourrait être d'autre?

3175

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Bien je ne sais pas, ça pourrait être le verdissement, ça pourrait être tout ce qui est relié à des aménagements écoresponsables sur le site.

3180

M. MATHIEU MELANÇON :

Bien en fait, un exemple, si on redéveloppe dans un îlot de chaleur, ce qui est préconisé bien sûr par les villes qui est une stratégie super intelligente, bien sûr ça demande de réduire le nombre de case de stationnement, donc ça va de soi qu'on doit revoir les baux de tous les locataires et parfois c'est impossible.

3185

Donc, c'est comme une contradiction, on ne peut pas redévelopper un site si on est pris légalement avec des ratios qui sont minimums. Donc, on doit faire, la majorité des temps certains stationnements étagés, mais qu'est-ce qu'on peut faire, c'est de couvrir les stationnements avec un toit, donc verdis, donc on élimine les îlots de chaleur, on a plus de case, mais en même temps on s'assure qu'il y ait du verdissement puis qu'il y ait moins d'îlots de chaleur sur le site. Donc, c'est compensatoire par rapport à garder un ratio qui est plus élevé que le 1 dans 1 000 qui ne serait pas viable.

3190

3195

LA PRÉSIDENTE :

Et toujours à propos du stationnement, comment vous pourriez négocier avec des locataires qui ont certaines exigences?

3200

M. MATHIEU MELANÇON :

Bien en fait, c'est ça, les baux sont très, sont bien rédigés et dans plusieurs des cas, à moins qu'il y ait une bonne foi des locataires, ce n'est pas possible de réduire plus

3205 bas que les niveaux qui sont prescrits dans le bail. Et quand qu'on en a, c'est peut-être une chose, mais Place Vertu, qui se retrouve avec plusieurs dizaines, voire au-dessus de 100 locataires, revoir ça, passer de 4 à 1 par 1 000 c'est impossible. Donc, c'est quelque chose qui bloque complètement le développement.

3210 **LA PRÉSIDENTE :**

Et de 4 à 2, est-ce que ça pourrait? C'est faisable?

M. MATHIEU MELANÇON :

3215 On a déjà réduit, comme que Madame...

LA PRÉSIDENTE :

3220 Oui.

M. MATHIEU MELANÇON :

... Lefebvre elle a dit...

3225 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

3230 **M. MATHIEU MELANÇON :**

... de 5,4 à 4.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

3235

4,3.

M. MATHIEU MELANÇON :

3240

4,3, oui, par 100 mètres carrés et ça a été très difficile. Donc à 2, ça ne serait pas viable, non.

LA PRÉSIDENTE :

3245

O.K.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Et il y a eu une compensation financière qui a été exigée par le...

3250

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Je comprends.

3255

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

C'est très très très dur...

LA PRÉSIDENTE :

3260

O.K.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

3265 ... dans ce genre de contexte et les...

LA PRÉSIDENTE :

C'est ce que je comprends.

3270

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

.. Baux sont sur de très longues périodes aussi et ça reste des locataires intéressants aussi puis on a besoin de ces commerces-là.

3275

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

3280

M. MATHIEU MELANÇON :

Puis dans le secteur qu'on est, le 1 par 1 000 ce ne serait même pas quelque chose qui serait monnayable pour les locataires, ils ne voudraient juste pas s'aménager dans notre commerce parce qu'ils savent qu'il n'y aurait pas assez d'espace pour les gens pour venir à leur commerce. Donc, ce n'est même pas juste une question de monnayer par rapport au bail existant, il n'y aurait pas d'intérêt de leur part à venir s'implanter chez nous.

3285

LA PRÉSIDENTE :

3290

Christian.

LE COMMISSAIRE :

Ça va, merci.

3295

LA PRÉSIDENTE :

Ça va?

3300

LE COMMISSAIRE :

Oui.

3305

LA PRÉSIDENTE :

Marie-Claude?

LA COMMISSAIRE :

3310

Oui. J'en profite juste pour... Vous parlez de diversifier, encore une fois c'est j'entends d'avoir des balises un peu plus flexibles dépendamment non pas des projets, mais de secteurs, c'est un peu ça que vous voulez mentionner?

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

3315

Bien en fait...

LA COMMISSAIRE :

3320

Là je parle en termes de stationnement, on va dire.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Oui, oui, bien je pense que les deux aspects doivent être considérés, dans quel secteur on se retrouve dans la Ville et selon le type de commerce aussi.

3325

LA COMMISSAIRE :

Oui.

3330

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Un magasin comme Canadian Tire, un magasin comme un marché d'alimentation, n'a pas nécessairement besoin des mêmes ratios qu'un café par exemple. Ça fait qu'il y a un exercice, une réflexion à apporter, mais...

3335

LA COMMISSAIRE :

Oui, d'accord, oui, O.K. Et en même en temps en termes de réalisation du transport actif et tout ça, c'est de phasage?

3340

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Bien écoutez...

3345

LA COMMISSAIRE :

Est-ce que c'est ça?

3350 **Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :**

... les ratios pourraient être moins exigeants aujourd'hui, l'être un petit peu plus dans dix ans peut-être et quand le service de transport structurant arrive, bien là il y a encore une réduction qui pourra être amenée.

3355

LA COMMISSAIRE :

Merci.

3360 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors c'est bon pour nous. Merci beaucoup encore une fois d'être venus partager vos idées et vos projets avec nous. Alors bonne fin de journée.

3365 **Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :**

Merci.

M. MATHIEU MELANÇON :

3370

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3375

Au revoir.

M. MATHIEU MELANÇON :

3380

Au revoir.

LA PRÉSIDENTE :

3385

Et nous revenons dans un petit instant.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER

Bâtir son quartier

3390

LA PRÉSIDENTE :

3395

Merci beaucoup d'être là. Au moment où je vous donnerai la parole, je vais vous demander de vous identifier s'il vous plaît et de préciser l'organisation que vous représentez. Bien sûr, vous disposez de dix minutes pour votre présentation. Après huit minutes, je vous ferai un petit signe, vous comprendrez qu'il faut conclure. Après quoi nous disposerons, nous, de quelques minutes pour vous poser des questions. Et nous avons lu le document que vous avez soumis. Alors nous vous écoutons.

3400

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

3405

Donc, Jean-François Gilker du groupe de ressources techniques Bâtir son quartier et en trois mots, le groupe de ressources techniques, c'est un organisme communautaire qui soutient la réalisation de projets d'immobiliers communautaires, beaucoup de logements, mais d'autres types d'immobiliers. Depuis une quarantaine d'années, on a fait un peu plus de 450 projets et 15 000 logements, donc vous comprendrez donc