

LA PRÉSIDENTE :

Et nous revenons dans un petit moment.

1445

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE et M. KEVIN ROBINSON

Tribal Partners Inc.

1450

LA PRÉSIDENTE :

Alors bonjour et bienvenue. Dans quelques instants, je vais vous céder la parole. Gardez à l'esprit qu'il sera important de vous identifier et d'identifier, de préciser l'organisation que vous représentez.

1455

Vous disposerez de dix minutes pour votre présentation. Après huit minutes, je vous ferai un petit signe de sorte que vous prépariez votre conclusion et après cette période, nous disposerons aussi de quelques minutes pour vous poser des questions et nous avons pris connaissance du document que vous avez soumis. Alors encore une fois bienvenue, et je vous cède la parole maintenant.

1460

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Merci. Alors je suis Anne-Claire Lefebvre. Je suis urbaniste et directrice de projet chez Fahey et Associés. Je représente cet après-midi l'entreprise Tribal Partners qui est un projet dans les arrondissements Lachine et Sud-Ouest.

1465

1470

M. KEVIN ROBINSON :

Bonjour, je suis Kevin Robinson. Je suis conseiller en développement et je représente aussi Tribal Partners ici à Montréal.

1475

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Donc, Tribal Partners est une entreprise qui fait la gestion et la promotion de projets immobiliers principalement industriels et de bureaux. Ils sont présents à travers le Canada et ici au Québec, l'acquisition récente du 300 de la Berge-du-Canal est un premier site qu'ils souhaitent redévelopper au Québec.

1480

Donc le site, il est situé dans l'arrondissement Lachine et également dans l'arrondissement Sud-Ouest. Il est bordé par la rue Notre-Dame et canal de Lachine. À l'est, c'est l'avenue Saint-Pierre ou l'avenue Dollard, selon où on se retrouve dans quel arrondissement et à l'ouest, en fait je m'excuse, c'est à l'ouest c'est l'avenue Saint-Pierre et à l'est c'est le boulevard Angrignon qui détermine le... c'est un immense site qui a presque deux kilomètres de longueur, qui a toujours été utilisé à des fins industrielles.

1485

Ça fait plus de 100 ans que le site est là et il a été connu à une certaine époque par la, comme la Canadian Car and Foundry. Donc, il y a une intention de redévelopper le site à des fins industrielles, mais avant tout cela, il y a des enjeux qui ont été régularisés avec la Ville et avec les deux arrondissements et le dernier élément c'est toute la question de la décontamination qui doit être faite avant de pouvoir commencer les travaux de construction.

1490

1495

Donc, c'est un projet industriel qu'il est souhaité de faire. Un projet industriel axé sur la logistique et le transbordement, donc qui est parfaitement arrimé avec les préoccupations, les enjeux qui ont été soulevés par le projet le Canal 4.0, entre autres, qui

1500 est un organisme chapeauté par Montréal Grand-Sud-Ouest, donc on est parfaitement alignés avec ce qui est proposé par ces organismes-là.

Donc, pour nous c'est important de regarder qu'est-ce que le PUM proposait pour nous assurer qu'on... que notre projet de développement était toujours bien arrimé et pouvait se réaliser sans embuche par rapport au contenu du plan d'urbanisme. Donc, dans 1505 un premier temps, on reconnaît l'affectation industrielle pour le site. Donc, c'est tout à fait adéquat à ce niveau-là.

Le site est identifié dans un grand secteur qu'on appelle les secteurs économiques prioritaires dans le chapitre 2 du plan d'urbanisme et de là découlent quatre zones d'innovation métropolitaine à l'échelle de la Ville et le site fait partie d'une de ces quatre zones-là qui est le, justement, le canal de Lachine 4.0, c'est une des quatre grandes zones. 1510

Et on découle ensuite vers le chapitre 4 qui présente les secteurs d'opportunité. Il y a 96 secteurs qui sont présentés comme étant des secteurs d'opportunité et il y en a une vingtaine d'entre eux qui sont identifiés comme étant priorisés. 1515

Notre site fait partie du, le canal 4.0, il est d'échelle métropolitaine, mais il n'a pas été priorisé parmi la vingtaine de sites que le plan d'urbanisme identifie comme étant à prioriser. Et on est un peu surpris de voir que notre site n'est pas, tout le projet en fait ne soit pas priorisé. 1520

On a regardé les critères qui avaient été identifiés pour établir la priorisation et on se rend compte qu'on répond à la majeure partie des critères. Il y a des investissements majeurs qui sont faits par le privé. Juste pour la décontamination c'est plusieurs dizaines de millions de dollars. Au niveau de l'arrondissement et de la Ville, il y a aussi des investissements à prévoir. Il y a des échanges de terrain avec Parcs Canada, avec la Ville. 1525

1530 Bref, il y a vraiment un... c'est un énorme projet qui va créer 600 emplois pendant la construction et jusqu'à 1 500 une fois que le projet sera terminé. Donc, on se questionne sur la priorisation de ce secteur-là.

1535 Et dernier élément en lien avec ça, c'est on a dans les secteurs qui sont priorisés, c'est divisé dans quatre grandes zones à travers la Ville de Montréal et dans la zone Grand-Sud-Ouest, qui est la nôtre, il n'y a que deux terrains, deux secteurs qui sont priorisés alors que dans tous les autres arrondissements, il y a entre cinq et sept secteurs qui ont été priorisés. Donc, il y a peut-être un équilibre à aller chercher pour mieux représenter la priorisation des projets dans la zone du Grand-Sud-Ouest.

1540 Donc, c'était le premier élément qu'on souhaitait présenter concernant le redéveloppement du site. Le deuxième élément concerne les ratios de stationnement. Ce n'est pas ça. Attendez, c'est celui-là pour retourner, je m'excuse. O.K. Je reculerai, bon...

1545 Donc, concernant les ratios de stationnement, le document complémentaire impose un ratio maximal d'une case par 100 mètres carrés de superficie de bâtie pour tous les sites industriels à l'échelle de la Ville et on considère que ce ratio-là est très sévère, spécifiquement pour le site du 300 de la Berge-du-Canal.

1550 C'est un site qui est peu accessible à pied et à vélo, qui va l'être éventuellement par le transport en commun. Le tram, dans la vision, le tramway est censé passer sur Notre-Dame, mais c'est à vraiment à plus long terme qu'on prévoit que le tramway va y arriver.

1555 Et on a déjà travaillé avec quelques entreprises intéressées à venir sur le terrain, sur le site et un ratio d'une case par 75 mètres maximum serait davantage réaliste par rapport aux besoins, compte tenue du, comme je disais, le peu d'efficacité du transport en commun, le manque de sécurité, même à certains égards pour le piéton, il y a la 191, qui

est l'autobus qui passe sur la rue Notre-Dame à ce moment-ci, mais il y a des arrêtes d'autobus, mais sans aucun abri bus, sans aucune protection.

1560

Celui qui attend l'autobus, il n'y a même pas un trottoir c'est une bordure, donc il y a vraiment une insécurité qui est assez importante dans le secteur.

1565

Donc, oui on encourage le transport en commun évidemment, mais il y a peut-être une mesure transitoire qui pourrait être mise en place pour permettre un plus grand ratio de stationnement en attendant que le tramway soit en place.

1570

Le dernier élément qui est une petite information, mais qui nous apparaissait quand même importante à partager, concernant la décarbonation des bâtiments, on... il y a une cible dans l'annexe 1 concernant les cibles, justement, qui nous dit qu'en 2040, tous les bâtiments devront être carboneutres aux opérations et on s'est questionnés qu'est-ce que ça voulait dire être carboneutre aux opérations, on a fouillé à toutes sortes d'endroits puis plus on fouillait plus on avait de versions différentes.

1575

La question a été posée à la soirée d'information du 5 septembre et on nous a informés à ce moment-là que c'était essentiellement en matière d'énergie, que le zéro carbone était pour être imposé. Donc pour nous ça nous semble... J'ai presque terminé.

1580

Le zéro carbone, dans le fond, ce serait important que le document complémentaire ou en tout cas quelque part dans le plan d'urbanisme qu'on puisse préciser ce qu'on entend par le carboneutre aux opérations. Voilà ce qui complète ma présentation.

1585

LA PRÉSIDENTE :

C'était votre conclusion?

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Oui.

1590

LA PRÉSIDENTE :

C'est bon. Alors si je reviens à votre question en ce qui a trait aux ratios de stationnement, que vous trouvez un peu court, mettons.

1595

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Oui.

1600

LA PRÉSIDENTE :

Qu'est-ce qui arriverait, posons comme hypothèse que votre demande est agréée par, et que vous retrouvez les ratios différents dans ce cas-ci, dans le document complémentaire, qu'est-ce qui arriverait à terme avec cet espace qui devient un îlot de chaleur finalement parce que le tramway est arrivé, il y a du transport structurant, donc qu'est-ce qui arriverait avec ce stationnement-là?

1605

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Le stationnement pourrait être transformé en aire d'agrément ou un équipement quelconque pour les employés, peut-être, dans la planification du projet, il y a un très long sentier qui longe tout le site, d'est en ouest. Mais au-delà de ça, de plus en plus on voit dans des grands pôles industriels semblables, on voit des aires de jeux, que ce soit du basket, du soccer ou des trucs comme ça. C'est peut-être des transformations qui peuvent

1610

1615 être envisagées pour réutiliser l'espace de stationnement qui ne serait plus nécessaire.
Vas-y.

M. KEVIN ROBINSON :

1620 On pourrait aussi utiliser ces espaces-là tout simplement pour avoir plus
d'infiltration pour la gestion des eaux de pluie. Alors il y a plusieurs solutions très simples
sans avoir à dépenser des gros sous qui sont très écologiques.

LA PRÉSIDENTE :

1625 Est-ce qu'il y a quand même, c'est vrai que c'est très industriel, est-ce qu'il y a du
résidentiel dans le...

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1630 Pas du tout.

LA PRÉSIDENTE :

1635 Pas du tout.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1640 Non, le site a besoin d'être décontaminé pour être utilisé.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1645

Et on le décontamine pour accueillir de l'industrie et du commerce. Le décontaminer pour accueillir du résidentiel, ce serait des coûts...

LA PRÉSIDENTE :

1650

Absolument astronomiques.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1655

... encore plus vertigineux.

LA PRÉSIDENTE :

Mais autour...

1660

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Oui.

1665

LA PRÉSIDENTE :

... plus loin...

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1670

Du côté de Ville Saint-Pierre, bien en fait, je m'excuse de l'arrondissement de Lachine...

LA PRÉSIDENTE :

1675 Oui, oui.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1680 ... l'ancienne Ville Saint-Pierre, oui il y a du résidentiel à cet endroit-là. Et la création d'emplois permettrait justement d'offrir ces emplois-là, en tout cas, en priorité on le souhaite à ces gens-là puis c'est même dans le plan d'urbanisme, le secteur est identifié comme un secteur vulnérable, donc c'est une belle manière d'offrir de l'emploi du côté de Lachine aussi, il y a de la vulnérabilité au niveau résidentiel.

1685 **LA PRÉSIDENTE :**

Et une autre toute courte, vous avez dit : « Bien ce n'est pas priorisé. » vous avez été étonnés que dans la chapitre 4 ce ne soit pas priorisé...

1690 **Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1695 ... et vous avez dit : « Bon on répond à la majorité des critères. » Est-ce qu'il il y a des critères importants auxquels le site ne correspond pas?

1700

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1705 À notre avis, non, on parle d'investissements publics et privés. On parle de... Je
peux peut-être revenir à la diapo que les critères sont là. Engagement et le choix, bien, ce
qu'on n'a pas, les engagements et le choix déjà énoncés de la part de l'administration, je
ne peux pas répondre.

LA PRÉSIDENTE :

1710
Oui.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1715 Mais autrement, l'autre c'est l'envergure et la portée en matière de transformation,
notamment les investissements municipaux réalisés et puis ensuite on dit les
investissements privés sont aussi, tout aussi importants.

LA PRÉSIDENTE :

1720
O.K., bien. C'est à toi Christian.

LE COMMISSAIRE :

1725 Oui, bien c'est un peu... merci, Madame la présidente, c'était un peu ça ma
question aussi, si vous répondez, si vous considérez répondre aux critères de la
priorisation, qu'est-ce qui expliquerait selon vous que le site ne figure dans les priorités?
Avez-vous une hypothèse ou une idée?

1730

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1735 Non, bien c'est pour ça qu'on soulève la question parce qu'on ne comprend pas, en fait. On essaye de s'expliquer, surtout qu'il y a seulement deux zones qui ont été... deux secteurs qui ont été identifiés dans la zone du Grand-Sud-Ouest. On se questionne parce qu'on est... c'est vraiment, c'est un secteur économique prioritaire et une zone d'innovation métropolitaine. Il n'y a que quatre de ces zones-là à travers la Ville.

1740 Il y a le Centre-Ville. Bon évidemment, ce n'est pas un secteur d'opportunité le Centre-Ville. Il y a le Technoparc qui lui est identifié et l'autre zone prioritaire, je l'ai notée quelque part, je l'oublie, elle n'est pas identifiée, elle n'est pas dans les prioritaires je pense. C'est le Technoparc, le Canal, le Centre-Ville... Je ne l'ai pas dans mes notes, mais bref, il...

1745 **LE COMMISSAIRE :**

Vous avez sûrement fait des comparaisons entre ces secteurs-là et celui pour lequel vous faites les représentations et c'est les mêmes critères qui s'appliquent en fait?

1750 **Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :**

Oui, ce sont les mêmes critères qui s'appliquent pour le déterminer.

LE COMMISSAIRE :

1755 Alors...

1760 **Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :**

Et t'sais, on regardait entre autres le Technoparc dans l'arrondissement Saint-Laurent, la planification est en cours. On sait qu'il y a un nouveau programme particulier d'urbanisme qui va être mis en place, mais dans le cas du Canal 4.0, l'organisme est vraiment beaucoup plus avancé même que... en tout cas, selon les informations dont on dispose, le Canal de Lachine 4.0 semble être beaucoup plus avancé dans sa planification, dans son support aussi aux entreprises.

1765 **LE COMMISSAIRE :**

1770 Juste une question de précision, au point 2.3 « Résilience environnementale » à la toute fin, vous n'avez pas eu le temps beaucoup d'en parler, c'est lors de la séance, vous nous dites : « Lors de la séance publique du 5 septembre il a été précisé que les opérations se traduisent par l'alimentation énergétique des bâtiments, inclure cette précision à la cible dans le PUM. » Alors qu'est-ce que vous voulez dire au juste?

1775 **Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :**

Bien, en fait, ce que le plan d'urbanisme, ce que la cible indique c'est qu'il faut être, tous les bâtiments doivent être carboneutre...

1780 **LE COMMISSAIRE :**

Oui.

1785

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1790

... aux opérations en 2040. On est tout à fait d'accord avec cette cible-là. C'est qu'on n'arrive pas à bien comprendre ce que ça veut dire que d'être carboneutre aux opérations.

1795

Comme je le mentionnais tantôt. On a fait des recherches sur le Web et il y a toutes sortes de réponses à cette question-là, mais le 5 septembre à la soirée d'information, il y a quelqu'un de la Ville qui a répondu que ce qui était ciblé dans ce cas-ci c'était essentiellement au niveau des énergies, c'est-à-dire chauffage...

1800

LA PRÉSIDENTE :

... Et ça correspond à l'information dont vous avez besoin tout simplement, c'est ça?

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1805

Oui, oui, oui, effectivement.

LA PRÉSIDENTE :

1810

D'accord.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1815

C'est, on souhaiterait simplement que ce soit précisé ce que la Ville entend par être carboneutre aux opérations.

LA COMMISSAIRE :

1820 Moi, j'ai une question sur la décontamination. Est-ce que, dans un monde idéal, ça prend combien de temps faire ça la décontamination sur votre site?

M. KEVIN ROBINSON :

1825 Ça va être sur plusieurs années, donc...

LA COMMISSAIRE :

O.K.

1830

M. KEVIN ROBINSON :

... deux à trois ans probablement.

1835

LA COMMISSAIRE :

Deux à trois ans?

M. KEVIN ROBINSON :

1840

Oui.

1845

LA COMMISSAIRE :

1850

D'accord. Et à ce moment-là on parlait qu'il n'y a pas tellement d'accessibilité ou quoi que ce soit au niveau transport collectif, ça serait quoi la première mesure à mettre en place pour faciliter le transport collectif?

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1855

On a fait faire une étude de circulation pour justifier les besoins tant en transport actif, collectif qu'automobile et il y a actuellement plusieurs entrées charretières tout le long de la rue Notre-Dame et l'autobus est là. Il y a le 191, son numéro a changé récemment, mais bref il y a toujours un autobus qui passe sur la rue Notre-Dame. La fréquence pourrait être probablement plus élevée et surtout de réaménager les arrêts d'autobus. En ce moment, comme je le disais tantôt, c'est une bordure de trottoir avec...

1860

M. KEVIN ROBINSON :

1865

C'est un terre-plein avec une clôture puis il y a peu près trois pieds entre la rue et le...

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1870

Et il n'y a pas...

LA COMMISSAIRE :

1875

Faciliter l'accès.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

... de traverse piétonne non plus.

1880

M. KEVIN ROBINSON :

C'est très dangereux.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1885

Dans le projet on propose trois, essentiellement trois nouvelles entrées charretières et à ces trois entrées-là, il y a les arrêts d'autobus idéalement devraient être à ces trois accès-là et éventuellement il y aura peut-être des feux de circulation, si les études le justifient, l'achalandage. Mais bref, ça serait à ces trois intersections-là de réaménager des arrêts d'autobus avec des abribus et une traverse piétonne plus sécuritaire. C'est, je pense c'est les gestes qui seraient à prioriser.

1890

LA COMMISSAIRE :

1895

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1900

Dernière petite question, vous l'avez mentionné tout à l'heure, mais je ne l'ai pas noté. À terme, on prévoit combien d'emplois?

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1 500.

1905

LA PRÉSIDENTE :

1 500 et...

1910

M. KEVIN ROBINSON :

Et c'est un minimum.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1915

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Un minimum.

1920

M. KEVIN ROBINSON :

Oui.

1925

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Et pendant la phase de construction, disons?

M. KEVIN ROBINSON :

1930

On parlait d'à peu près 600 employés.

LA PRÉSIDENTE :

1935

O.K. O.K. Très bien. Merci infiniment. Alors le temps qui nous était imparti est terminé. Merci d'avoir pris le temps de venir partager avec nous...

M. KEVIN ROBINSON :

1940

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1945

... ce projet. Alors bonne fin de journée.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Merci à vous.

1950

M. KEVIN ROBINSON :

Merci à vous.

1955

LA PRÉSIDENTE :

Merci à vous et nous serons en pause pour les 15 prochaines minutes.

PAUSE

1960