

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:           Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente  
  Mme DANIELLE LANDRY, commissaire  
  M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire  
  Mme Élise Naud, analyste

**PLAN DE DÉVELOPPEMENT  
URBAIN, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL  
POUR LES QUARTIERS AUX ABORDS DE L'ÉCHANGEUR TURCOT**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 2

---

Séance tenue le 21 juin 2017, 19 h  
Théâtre Paradoxe  
5959 boul. Monk  
  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DU 21 JUIN 2017

MOT DE LA PRÉSIDENTE..... 1

**PRÉSENTATION DES MÉMOIRES**

Mme Assia Kada et Mme Diane Lemon - Concertation Ville Émard/Côte-Saint-Paul. .... 3

Mme Shanon Franssen, Mme Annabelle Daoust, M. Étienne Bourque-Viens, Mme Nora Boudamdan - À nous la Malting ..... 17

M. Ricardo Moretti pour Mme Shamin Shamji..... 28

M. Noam Schnitzer - Renwick Development..... 33

M. Dinu Bumbaru - Héritage Montréal ..... 47

Mme Sonja Engmann - Solidarité Saint-Henri ..... 63

**DROIT DE RECTIFICATION**

M. Louis-Henri Bourque..... 74

**AJOURNEMENT**

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

### LA PRÉSIDENTE:

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir! Je vous invite à prendre place, - c'est fait. Je me  
nomme Hélène Laperrière et je préside cette commission. Mes collègues, Danielle Landry et  
monsieur Bruno-Serge Boucher se joignent à moi pour vous souhaiter la bienvenue à la  
deuxième partie de la consultation publique sur le PDUÉS. Nous sommes secondés par Élise  
Naud qui est secrétaire de la commission et analyste.

10

A word to say that this session will be held in French but anyone who wishes to express  
his opinion in English is welcome to do so.

15

Ce soir, tout comme nous l'avons fait hier soir, nous entendrons les personnes et les  
représentants d'organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion. Cette soirée termine  
la deuxième partie de l'audience à la suite de la séance d'information qui s'est tenue le 15 mai  
dernier.

20

Les représentants de l'arrondissement qui ont répondu aux questions à la séance  
d'information sont ici ce soir pour entendre vos opinions. Ils n'interviendront pas directement  
mais disposeront d'un droit de rectification si, pour une raison ou une autre, des inexactitudes se  
glissaient dans les propos tenus ce soir. Je leur accorderai la possibilité d'exercer ce droit à la fin  
de la séance. Il s'agira, bien entendu, de rectifier seulement un fait et non pas d'émettre un  
commentaire ou un avis.

25

Nous aurons eu en tout deux séances d'audition, hier soir et ce soir, et aurons entendu  
au total quinze citoyens ou représentants d'organismes. La commission a aussi reçu quelques  
interventions écrites additionnelles qui font également partie du corpus d'analyse.

30 Je vous rappelle que les consultations de l'Office répondent au principe selon lequel les citoyens ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets. Je rappelle que nos consultations se déroulent selon une procédure établie et les commissaires s'engagent à respecter un code de déontologie.

35 Le déroulement de la séance de ce soir, j'inviterai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouerons une vingtaine de minutes à chacun, soit environ dix minutes pour présenter leur opinion et dix minutes pour un échange avec les commissaires.

40 À ceux et celles qui ont déposé un mémoire, je rappelle que nous l'avons lu attentivement. Je vous invite donc à présenter les éléments essentiels de façon à laisser le plus de temps possible pour un échange avec la commission, ce qui permettra d'approfondir certains points ou encore d'apporter des clarifications. Les mémoires seront rendus publics à compter de demain le 22 juin et ils demeureront accessibles sur le site internet de l'Office.

45 Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information et des mémoires. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport vers la fin août. C'est la présidente de l'Office qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il est rendu public habituellement dans les quinze jours suivant le dépôt du rapport. Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus.

55 Vous noterez la présence d'une sténographe, madame Louise Philibert. La sonorisation est assurée par le personnel du Théâtre Paradoxe. Comme pour les séances de la première partie, tout ce qui est dit au cours de l'audience est enregistré. La transcription des notes sténographiques sera accessible sur le site internet de l'Office.

J'ajoute que la commission est soutenue dans son travail par une équipe de l'Office qui s'occupe aussi bien de l'accueil que de la logistique.

60 La séance de ce soir devrait prendre fin vers 21 h 45, si tout se déroule comme prévu et que les participants m'aident à respecter le temps alloué à chacun. Suite à l'expérience d'hier, vous m'avez beaucoup aidée, donc j'imagine que ce soir, ce sera la même chose.

65 L'Office a l'habitude de prendre des photos et des vidéos. Je ne crois pas que ce soit le cas ce soir, mais si tel était le cas et si vous ne désirez pas être pris en photo, veuillez aviser la table d'accueil.

70 Ces précisions étant faites et en l'absence je pense de madame Charlotte Wilson au nom de *À nous la Malting* qui devait passer en premier, j'inviterais madame Assia Kada pour le groupe Concertation Ville Émard/Côte-Saint-Paul. Est-ce que je comprends que madame Wilson ne viendra pas du tout? On va passer le deuxième et si elle arrive ou sinon, on verra à la fin. Donc j'accueillerais madame Assia Kada pour concertation Ville Émard/Côte-Saint-Paul, s'il vous plaît. - Laquelle de vous deux est madame Kada? Vous êtes madame Kada.

75 **Mme DIANE LEMON :**

Moi, je suis le support moral.

80 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous êtes le support moral. Juste pour fins d'enregistrement, est-ce qu'on peut avoir votre nom?

85 **Mme DIANE LEMON :**

Mon nom, c'est Diane Lemon.

**Mme ASSIA KADA :**

90 Ce que je disais, ce n'est pas juste un support moral, c'est un membre de Concertation, elle a travaillé avec nous sur le mémoire, sur les consultations et elle est membre du conseil d'administration de Concertation.

**LA PRÉSIDENTE :**

95

Très bien. Ces précisions étant faites, nous vous écoutons, Madame Kada.

**Mme ASSIA KADA :**

100

Bonsoir! Je commencerai peut-être par une mise en contexte, à savoir que donc, en fait, je pense comme on l'a mentionné au sujet de Turcot, les citoyens en fait étaient contre ce projet. Concertation aussi, Les amis 2007-2008, il y a eu une grande mobilisation. Aujourd'hui, bon, on est devant le fait accompli. Donc on souhaite, puisque le projet est là, donc on souhaite que quand même, même qu'il soit réalisé, que ça respecte la qualité de vie des citoyens.

105

Alors j'aimerais juste souligner, avant de commencer, que Concertation est une organisation qui représente 32 membres actifs, et la majorité, je vous dirais, des personnes qui ont participé aux consultations, qui ont participé aussi au mémoire, font partie du comité de suivi du PDUÉS.

110

**Mme DIANE LEMON :**

115 Simplement vous dire que madame Kada m'a demandé de faire ça juste, juste avant qu'elle vienne s'asseoir. Je n'ai pas relu le mémoire.

**LA PRÉSIDENTE :**

Nous vous faisons entièrement confiance.

**Mme ASSIA KADA :**

120

O.K. Donc comme vous voyez, les 32 membres actifs, en fait, on est multiréseau, multisectoriel, donc on agit dans plusieurs secteurs. Alors les membres savaient de quoi ils parlaient. Alors étant donné que c'est un projet colossal qui, comme je le disais, à l'opposé de la vision des groupes communautaires, c'est sûr qu'il va y avoir des impacts sur l'environnement, la santé, la sécurité et la circulation. Alors ce qu'on souhaite, en fait, c'est que des mesures compensatoires équivalentes soient mises en place afin de pallier à tous ces désagréments.

125

Avant de passer aux recommandations, je dirais qu'il y a eu des commentaires généraux, entre autres ce qui est ressorti, c'est que c'est sûr que ce qui est présenté dans le PDUÉS est louable, il y a la vision du lien fédérateur qui est concret, mais je dirais qu'il manque... Disons qu'il y a certaines initiatives qui ne sont pas concrètes telles que, par exemple, les écrans, les antivibrations, tout ça, c'est-à-dire, on ne le voit pas dans le document.

130

En plus, c'est que nous avons travaillé en fait sans connaître la réponse de la DSP par rapport à la construction de logements tout autour. Et ce qu'on souhaite aussi, c'est qu'il y a retour des promesses qui n'ont pas été respectées, les promesses du MTQ qui n'ont pas été respectées, telles que la dalle-parc.

135

Alors les recommandations par rapport à l'espace vert et le verdissement, compte tenu de la donnée et de nos membres à l'effet des recherches, justement les années 2010 et ça a été mentionné que 300 véhicules par jour allaient passer, ça représente à peu près 300 000 tonnes de CO<sub>2</sub> qui sont dégagées...

140

**LA PRÉSIDENTE :**

145

On parle de 300 000 véhicules.

**Mme ASSIA KADA :**

150           300 000, oui. Et pour justement pallier à ça, ça prendrait un verdissement de quinze fois  
la superficie du parc Angrignon alors que ce qui est proposé dans le document, c'est 500 arbres.  
Donc c'est sûr qu'on trouve que les cibles sont largement insuffisantes. Et donc on voudrait qu'il  
y ait des moyens plus concrets, c'est-à-dire plus clairs et plus concrets par rapport au  
155           verdissement, chose qu'on ne retrouve pas. Et aussi, comme je le mentionnais tout à l'heure par  
rapport aux antibruits, antivibrations aussi, c'est-à-dire, il faudrait le mentionner. Alors c'est pour  
ça, pour nous, la dalle-parc, ça serait vraiment une opportunité justement pour pallier à cela.

              Au sujet du développement immobilier, on souhaite qu'il y ait le maintien du parc locatif  
abordable au sein du privé. Et comment? En soutenant, en fait, les propriétaires actuels et aussi  
160           voter des règles qu'on appellerait anti *condoïsation*, c'est-à-dire anti condo, en fait.

              Par rapport aux logements sociaux, c'est sûr comme je disais tout à l'heure par rapport à  
la DSP, on ne sait pas encore si c'est possible ou si ça ne l'est pas, mais ce qui est prévu dans le  
rapport, c'est une cible de 100 logements alors que nous, notre cible pour notre quartier est de  
165           600 logements sociaux. C'est sûr au niveau de tout le quartier où il y a une partie du PDUÉS.

              Et, bien sûr, si la construction, on veut en fait que les normes de constructions futures,  
telles qu'au niveau des vitres, au niveau des vibrations, au niveau des filtres, etc., tout ça soit  
170           respecté.

              Toujours au niveau du développement économique social, donc par rapport à la  
gouvernance et le suivi du milieu, en fait, on voudrait plus de précision sur le mécanisme de  
soutien aux initiatives – parce qu'on parle beaucoup des initiatives du milieu – donc on aimerait  
avoir plus de précision par rapport au financement. C'est sûr qu'on souhaite que le MTQ soit de  
175           la partie, qu'il participe justement au financement, mais il faudrait qu'on ait plus de précision.

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous donne deux minutes encore.

180

**Mme ASSIA KADA :**

Deux minutes? O.K. Par rapport au comité de suivi du PDUÉS, en fait, à date, c'est un comité qui demeure informatif. Est-ce que pour l'avenir il y aura une plus grande participation qui va au-delà de la consultation mais plus au niveau d'une codécision? Donc en tout cas, on souhaite ça.

185

Aussi, par rapport à l'emploi local, bon, je passe étant donné qu'il ne reste pas grand temps. Au niveau de culture et patrimoine, donc il faut miser aussi sur l'animation, pas juste l'aménagement des artères, surtout comme de l'Église. Il faut aussi penser à la participation des organisations locales, telles que justement le Théâtre Paradoxe, la Maison de la culture du quartier. Et aussi donc il faudra penser par rapport au patrimoine, à classer en fait les bâtis qui méritent d'être... qui ont un intérêt patrimonial, bien qu'on les classe.

190

Pour la mobilité, en fait, on souhaite qu'au-delà du lien fédérateur, il faut considérer en fait plus large que juste...le lien fédérateur, il va de Verdun, il traverse notre quartier, il va au-delà. Donc il faudrait aussi considérer un lien aussi avec les autres quartiers, puis je reviens à la dalle-parc qui justement va relier Notre-Dame-de-Grâce. Donc ça, ça va au moins créer des liens avec les autres quartiers, puis on souhaite que ça soit plus que le lien fédérateur qui est prévu.

195

200

C'est sûr qu'au niveau du transport collectif...

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vais vous demander de conclure. Vous aurez l'occasion peut-être à l'occasion des questions qu'on va vous poser de préciser certaines choses que vous n'aurez pas pu trop développer. Merci.

205

**Mme ASSIA KADA :**

210 Bon, en conclusion, c'est sûr que pour nous, le plan et ça va dans la bonne direction, c'est un début, mais c'est sûr qu'il va falloir que ça soit beaucoup plus concret que ça, surtout au niveau des actions. Et nos propriétés, ça demeure logement, aussi une implication et une participation citoyenne. Et puis on tient aussi, comme je disais, à la connectivité avec les autres quartiers pour désenclaver. Et la végétation massive. Voilà.

215

**LA PRÉSIDENTE :**

220 Merci, Mesdames. Quelques questions qui vont vous permettre de développer certains points. À la page 4 de votre mémoire, vous demandez que toutes les interventions – je comprends que ce sont les 32 actions proposées par le PDUÉS – soient financées par le MTQ. Est-ce que c'est ce que vous... « Nous demandons que le MTQ finance ces interventions comme mesure compensatoire. » Les interventions, vous référez aux 32 actions proposées par le PDUÉS, c'est ça?

225

**Mme ASSIA KADA :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

230

Et que ce soit le MTQ qui finance ça.

**Mme ASSIA KADA :**

235

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

240 À la page suivante, à la page 5, est-ce que je comprends que vous souhaitez – ce qu'on appelle dans le jargon des consultations d'amont, c'est-à-dire avant qu'un projet prenne forme, comme il y en a eu d'ailleurs pour ce projet-ci, il y a eu la consultation de 2016 – est-ce que je comprends que vous souhaiteriez que ça soit systématique maintenant que la Ville ou l'Office de consultation publique fassent une consultation d'amont avant chaque grande intervention du ministère des Transports?

245

**Mme ASSIA KADA :**

Oui.

250

**LA PRÉSIDENTE :**

Ça va dans ce sens-là. Au fond, ce que je comprends de votre mémoire, c'est de ne pas attendre que l'ouvrage soit en construction...

255

**Mme ASSIA KADA :**

En construction.

260

**LA PRÉSIDENTE :**

... mais qu'avant même le moment de sa conception, qu'on puisse aller...

265

**Mme ASSIA KADA :**

Exactement.

**LA PRÉSIDENTE :**

... faire un exercice de participation citoyenne. C'est bien ça?

270

**Mme ASSIA KADA :**

Citoyenne, oui.

275

**LA PRÉSIDENTE :**

Vous mentionnez également à la page 5 – on était curieux – sous la rubrique *Des moyens plus clairs et concrets* en matière de ratio de superficie d'espace vert, de s'inspirer des pratiques européennes. Aviez-vous quelques exemples en tête?

280

**Mme ASSIA KADA :**

Je vous dirais qu'on n'a pas à aller jusqu'en Europe, à Saint-Bruno ici sur la Rive-Sud, ça se fait et dépendamment justement de la grandeur du terrain, ils nous imposent un nombre d'arbres à planter.

285

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce qu'il y a une variété d'espèces, de hauteurs, arbustive ou si... De votre expérience.

290

**Mme ASSIA KADA :**

Non. Non et même que la Ville, pour les gens qui ne veulent pas acheter, la Ville peut fournir aussi les arbres. Oui.

295

**LA PRÉSIDENTE :**

300 D'accord. Vous souhaitez également à la page 5 des assouplissements à la réglementation. Des assouplissements à la réglementation actuelle. Vous pensez à quoi, par exemple? Vous indiquez, je vous cite : « *l'assouplissement de la réglementation actuelle et la hausse des cibles précises pour le verdissement sur les domaines privé, public, parapublic et institutionnel.* » À quoi vous référez, par exemple, comme assouplissement par rapport à ce qu'on a comme réglementation actuellement?

305 **Mme ASSIA KADA :**

En fait, c'est que dernièrement, justement, on a eu disons des difficultés pour pouvoir planter sur une certaine marge dans une rue, sur une rue.

310 **LA PRÉSIDENTE :**

Du domaine public.

315 **Mme ASSIA KADA :**

Du domaine public. Alors c'est dans ce sens-là, l'assouplissement.

**LA PRÉSIDENTE :**

320 D'accord. Les écrans antibruit et vibration, je vous cite encore : « *Des écrans végétaux sont proposés pour contrer les bruits et les vibrations.* » Sont proposés par le MTQ? C'est ça? Et vous terminez ce paragraphe-là en disant : « *Ces écrans font partie des promesses du MTQ.* » On comprenait que ce sont des écrans proposés par le MTQ et non pas le PDUÉS.

325 **Mme ASSIA KADA :**

Non, non, non, pas le PDUÉS.

330 **LA PRÉSIDENTE :**

Par le MTQ. O.K.

**Mme ASSIA KADA :**

335 Ça faisait partie du premier projet.

**LA PRÉSIDENTE :**

340 Oui, d'accord. Moi, ça fait le tour de mes questions. Danielle?

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

345 Bonsoir, Mesdames! Alors on a bien compris que la sécurité est un enjeu important pour vous, et à la page 10, vous avez effectivement identifié des lieux où il faudrait améliorer la sécurité par rapport à la mobilité des citoyens et des cyclistes – des piétons et des cyclistes. Est-ce que vous avez des critères que vous pourriez soumettre à la commission pour faire, en fait, préparer une recommandation par rapport au choix qui doit être fait quant aux voies partagées, par exemple, versus les sites en propre pour la construction ou le réaménagement ou l'amélioration des voies cyclables et des voies piétonnières? Parce que certaines fois, vous nous  
350 parlez de sentiers partagés et d'autres fois, de zones justement non partagées, donc des sites en propre. Est-ce que vous avez des critères pour faire le choix entre les deux?

**Mme ASSIA KADA :**

355 Je pense qu'on est allé avec ce qui existe et ce qui va se faire. C'est pour ça que peut-être des fois on propose une avenue, puis des fois, l'autre. C'est parce que...

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

360 Donc vous n'y allez pas de recommandation quant au choix à l'un ou l'autre. C'est ce que je comprends?

**Mme ASSIA KADA :**

365 Ah! O.K. C'est ça, ça dépend des rues, en fait.

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

370 Et quelles caractéristiques vous prendriez en compte si vous dites que ça dépend des rues?

**Mme ASSIA KADA :**

375 Oui, parce que des fois, il y a des rues dans un seul sens, mettons, et des fois, on a des rues où c'est les deux sens.

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

380 D'accord.

**Mme ASSIA KADA :**

Donc ça dépend en fait comment ça... C'est-à-dire, je vous avoue que le côté piste cyclable, ce n'était pas ma participation.

385

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

D'accord, je vous remercie.

390

**LA PRÉSIDENTE :**

On comprend ça.

**Mme ASSIA KADA :**

395

C'est-à-dire, j'ai plus par...

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

400

Par ailleurs, par rapport au comité de suivi, vous l'avez aussi mentionné de nouveau tout à l'heure, vous souhaitiez des bonifications.

**Mme ASSIA KADA :**

405

Oui.

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

410

Est-ce que vous pouvez être un peu plus précise quant aux bonifications que vous pourriez soumettre à la commission?

**Mme ASSIA KADA :**

415 Bien, comme je le disais, c'est-à-dire, à date on a été plus, je dirais, un comité consultatif  
puis je pense que le processus tel qu'il se déroulait, à date, c'était correct, mais pour l'avenir,  
lorsqu'on va passer à la mise en œuvre, bien la bonification, en fait, on souhaite qu'on soit aussi  
au niveau décisionnel, pas juste consultatif.

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

420

Parfait. Merci.

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

425

Bonsoir!

**Mme ASSIA KADA :**

430

Bonsoir!

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

435

À la page 8 de votre mémoire, vous nous parlez un petit peu sur de l'Église, vous  
soulignez le besoin d'une offre en service alimentation répondant aux besoins. Vous parlez qu'il  
s'agit là d'un désert alimentaire. J'ai entendu à quelques reprises qu'il y a des endroits dans le  
coin effectivement où il y a des... Question un peu plus technique : est-ce que ça se base, cette  
observation-là se base simplement sur votre observation empirique ou se base sur des chiffres et  
un document? Si oui, j'aimerais savoir lequel.

440

**Mme ASSIA KADA :**

Oui. Par rapport à l'identification des déserts alimentaires?

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

445 Oui.

**Mme ASSIA KADA :**

450 Non, ce n'est pas des observations, c'est un document qui a été réalisé par la Direction de la santé publique, par la DSP. Je pourrais vous envoyer le lien ou les coordonnées.

**LA PRÉSIDENTE :**

455 Vous le faites suivre à monsieur Gilles Vézina qui est le documentaliste, s'il vous plaît.

**Mme ASSIA KADA :**

460 Parfait. Et puis c'est ça, où c'est mentionné que justement dans Ville Émard/Côte-Saint-Paul, il y aurait quatre... on a quatre déserts alimentaires et justement, il y en a un qui est du côté sur le territoire du PDUÉS.

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

465 D'accord, merci. Et très rapidement, à la page 8 en tout cas, où vous parlez de la nécessité de programmes pour aider les petits propriétaires qui offrent des logements abordables à restaurer un petit peu leur immeuble, en quoi les programmes actuels qui existent ne sont pas suffisants pour faire ce travail-là? Et pourquoi il faut créer un nouveau programme pour le faire?

470 **Mme ASSIA KADA :**

Parce qu'il n'y en a pas.

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

475

Il n'y en a carrément pas.

**Mme ASSIA KADA :**

480

Il n'y en a pas.

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

485

Merci. Ça fait le tour.

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie, Mesdames.

490

**Mme ASSIA KADA :**

Merci à vous.

**LA PRÉSIDENTE :**

495

En l'absence, on me dit que madame Charlotte Wilson ne se présentera pas, alors je demanderais aux personnes qui accompagnent madame Shanon Franssen de présenter le mémoire pour l'organisme À nous la Malting et de s'identifier, s'il vous plaît. Là, on va entendre le mémoire de À nous la Malting, c'est ça? Très bien. Pour fins d'enregistrement, quand vous serez prêts, on va vous demander de vous nommer, s'il vous plaît.

500

**Mme SHANON FRANSSSEN :**

505 Bonsoir! Je m'appelle Shanon Franssen, je suis la coordonnatrice de Solidarité Saint-Henri. En fait, Solidarité Saint-Henri présente son mémoire plus tard ce soir mais je suis ici pour accompagner les membres du collectif À nous la Malting et alors je vais les laisser se présenter.

**Mme ANNABELLE DAOUST :**

510 Annabelle Daoust.

**M. ÉTIENNE BOURQUE-VIENS :**

515 Bonsoir! Étienne Bourque-Viens.

**Mme NORA BOUDAMDAN :**

Moi, c'est Nora Boudamdan. Bonsoir!

520 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir! Nous vous écoutons.

**Mme NORA BOUDAMDAN :**

525 Je vais commencer, si ça ne vous dérange pas. Je m'appelle Nora, je fais partie du comité en tant que résidente du quartier Saint-Henri. Je me suis mobilisée dans ce comité parce que je vois à quelle vitesse change mon quartier et je n'aime pas vraiment ce qu'il est en train de devenir.

530

Donc À nous la Malting, c'est un comité qui est composé de résidents comme moi et d'organismes communautaires et on s'est mobilisé pour conserver et, on espère, convertir en un projet communautaire l'usine de Canada Malting qui fait partie de l'identité du territoire de Saint-Henri.

535

En 2013, on s'est mobilisé pour empêcher un mégaprojet de condos comme il en pousse beaucoup le long du canal. Je pense qu'il y en a suffisamment comme ça pour ne pas en rajouter. Cette mobilisation a permis aussi à l'entreprise McAuslan de racheter une partie du territoire de la Malting.

540

En fait, en février 2017, on a organisé un atelier de développement d'un projet. Il y a presque une cinquantaine de personnes du quartier qui se sont mobilisées, on a réfléchi sur le projet qu'on voulait mettre en place pour la Malting, pour la conserver. Et dans ce projet, il y avait plusieurs objectifs, plusieurs voies en fait qu'on voulait emprunter. On s'est basé sur ce qui manquait dans le quartier, ce qui le ferait vivre, enfin ce qui lui donnerait plus de vie.

545

Donc on a pensé à... On veut voir plus de logements sociaux à multiusage. Donc autant pour les familles que éventuellement pour les personnes âgées ou les personnes seules. Un ensemble de services de proximité aussi, comme une épicerie, parce que c'est un endroit où il manque aussi. C'est proche du désert alimentaire aussi.

550

On n'a plus de bureau de poste depuis quelques années déjà. Une pharmacie aussi, parce qu'il y a beaucoup de personnes âgées aux alentours de la Malting et parfois, elles ne peuvent pas se déplacer, la pharmacie la plus proche est assez éloignée. Des espaces verts également, des aires de jeux pour les enfants. Un centre communautaire. On aimerait un jardin collectif aussi avec potager puis des cultures hydroponiques, quelque chose de très écologique. Et enfin, on voudrait conserver évidemment les silos et les bâtisses de la Malting pour conserver le patrimoine, le patrimoine industriel et historique de Saint-Henri. Je passe la parole.

555

560 **M. ÉTIENNE BOURQUE-VIENS :**

Peut-être un petit mot pour réitérer la valeur importante de ce site-là ou du point de vue patrimonial et historique. C'est un des derniers vestiges industriels, de l'âge d'or industriel du canal de Lachine et puis qui n'a pas été converti par le privé en condos. Alors ça a une valeur  
565 très, très intéressante à ce point de vue-là.

Puis nous, ce qu'on voit de ce site-là, c'est tout le potentiel d'émancipation en fin de compte du quartier, autant du point de vue économique, social, se réapproprier l'accès au canal à cet endroit-là, c'est créer des emplois, des lieux pour la famille. Puis étant donné qu'on est  
570 dans ce secteur-là dans un désert alimentaire, on l'a dit plusieurs fois, on a cru intéressant de traiter du thème de la production pour réactiver cet ensemble industriel là.

Donc profiter de cette ancienne machine, cet ancien bâtiment machine pour lui redonner une vie qui est en respect avec l'esprit du lieu existant du site qui était un lieu de production  
575 industrielle. Donc c'est un peu le cœur du projet. Et après, tous les programmes qu'on a déjà mentionnés viennent graviter autour de ça dans le but de nourrir, on va dire, la communauté à tous les niveaux.

Puis la vision qu'on propose aussi, la stratégie nous semble très, très réaliste. C'est-à-dire que dans un premier temps, on aimerait rapidement réhabiliter, sécuriser le site, sans  
580 nécessairement investir des tonnes d'argent pour tout de suite l'amener à un niveau complètement reconverti mais plutôt on donne accès rapidement au site pour pouvoir l'occuper avec des usages transitoires, rapidement penser à des occupations qui peuvent être faites par la communauté. Donc on pourrait éventuellement faire un appel de projets mais on a déjà identifié  
585 toutes sortes de besoins alimentaires, des jardins collectifs, des cuisines collectives, une petite ferme. Bon, j'en passe. Donc un lieu de production comme ça.

590 Dans un deuxième temps, donc une fois qu'on aura réactivé cette machine-là, réactivé ce potentiel-là par des petits gestes transitoires, bien là on va, pendant ce temps-là et dans un objectif plus long terme, faire des partenariats, chercher du financement pour la deuxième phase dans le fond qui va être d'avoir une occupation de plus en plus permanente du site pour que ça devienne vraiment un outil de développement pour tout le quartier qui habite en périphérie.

595 Puis c'est un peu aussi notre vision, on aimerait en faire un peu une alternative au développement spéculatif qui a lieu tout le long du canal. On pense que c'est une belle opportunité parce qu'un peu partout en Occident on pourrait dire, il y a des grands investisseurs immobiliers qui s'approprient des zones comme ça de grande valeur alors que ceux qui ont vraiment à cœur ce site-là, c'est les résidents, c'est ceux qui habitent autour, c'est ceux qui connaissent le lieu, qui ont travaillé là. Donc on croit que c'est une belle opportunité pour partir  
600 d'un site comme ça qui appartient à la communauté et d'en faire un moteur de développement riche.

**LA PRÉSIDENTE :**

605 En deux, trois minutes?

**Mme SHANON FRANSSSEN :**

610 Donc pour toutes ces raisons que Nora et Étienne ont évoquées, les résidents du quartier sont mobilisés pour réapproprier le site de la Canada Malting et on voit que le PDUÉS est une excellente opportunité pour la Ville de prendre ou d'adopter des balises de développement pour le site qui va dans le sens qu'on demande et qui va être à l'appui de notre projet.

615 Donc alors ce qu'on recommande pour le PDUÉS, c'est que le PDUÉS appuie le développement 100 % communautaire de notre collectif, c'est-à-dire pour le site de la Malting.

620 Alors que le PDUÉS recommande, pour faire ce développement 100 % communautaire, la mise en réserve du site afin de faire un développement communautaire, la mise en réserve alors par la Ville. Et ce qu'on souhaite, c'est que les autres paliers du gouvernement participent au financement de l'acquisition du site.

625 Que le projet de conversion de la Canada Malting soit développé par et pour les résidents de Saint-Henri. On a déjà fait la démonstration que les résidents sont suffisamment mobilisés et capables d'exprimer leur rêve pour le site, qu'à Saint-Henri, les résidents sont capables d'être partie prenante du développement du site et ils le sont déjà. Et que le PDUÉS recommande le soutien, incluant un soutien financier du projet 100 % communautaire. Donc ça, c'est ce qu'on recommande.

630 J'aimerais souligner ici que c'est un plan de développement urbain, économique et social. Et ce qu'on observe en général dans le projet du PDUÉS, c'est très fort sur le développement urbain mais il y a très peu de balises qui sont très concrètes au développement social. Si le PDUÉS incluait des balises pour le site de la Canada Malting qui va dans ce sens-là, un développement 100 % communautaire, là ça va commencer à équilibrer les trois  
635 composantes du plan. Donc on aimerait souligner ça aussi. C'est une partie pour nous qui est un important investissement social dans le quartier.

**LA PRÉSIDENTE :**

640 Merci. Quelques questions. En lisant votre mémoire, vous avez fait un atelier en 2017, donc récemment. Est-ce que vous avez discuté, outre les besoins et les idées, est-ce que vous avez discuté du montage financier requis pour atteindre vos objectifs et pas seulement pour réhabiliter le projet, c'est-à-dire, je comprends comme vous, sa sécurisation, sa décontamination, sa réhabilitation. Mais au-delà de tout ça, aux frais de fonctionnement également.  
645

**Mme SHANON FRANSSSEN :**

Oui, effectivement, et dans la pièce jointe qu'on a soumise, qui est une présentation de notre projet...

650

**LA PRÉSIDENTE :**

Celle-ci?

655

**Mme SHANON FRANSSSEN :**

Oui, mais en fait, c'est ici. Vous allez voir vers les dernières pages qu'on a commencé à faire un montage budgétaire. C'est très préliminaire parce qu'on n'a pas tous les chiffres qu'il faut pour commencer à faire un vrai plan d'affaires, mais en fait, ce qui est arrivé lors de l'atelier de consultation qu'on a fait, les participants qui sont – en fait, il y a trois participants ici, qui ont participé à l'atelier en février – ont décidé de créer le collectif. Donc le collectif est issu de cet atelier d'aménagement participatif et – mais je parle vraiment pour vous, vous avez créé le collectif pour pouvoir avoir les discussions en détail après l'atelier. Parce que dans un atelier, on peut aller jusqu'à une sorte de *brainstorm* d'idées mais pour vraiment porter le projet, on sait que ça va être plusieurs années de travail. - Et en fait, je vais vous laisser répondre, si vous avez d'autre chose.

660

665

**Mme NORA BOUDAMDAN :**

Je voulais dire qu'à l'atelier, on a juste exprimé ce qu'on voulait voir, ce qu'on voulait faire avec la Malting, ce qu'on voulait voir dans le quartier. C'est sûr que le thème des chiffres, etc., c'est venu après dans les réunions qu'on a eues, etc.

670

**M. ÉTIENNE BOURQUE-VIENS :**

675

Il y a quand même des développements tranquillement à ce niveau-là. Comme disait Shanon, on a commencé à catégoriser un petit peu les dépenses à venir par étape aussi, par phase, puis on a aussi songé à faire une évaluation privée, faire faire une évaluation privée du site parce que là, je ne veux pas rentrer trop dans le détail nécessairement des stratégies de possession...

680

**LA PRÉSIDENTE :**

Non, bien sûr, pas tout dévoiler, mais on sait par exemple que le site, le bâtiment doit être sécurisé.

685

**M. ÉTIENNE BOURQUE-VIENS :**

Oui.

690

**LA PRÉSIDENTE :**

Et que chaque année qui passe fait augmenter la facture jusque peut-être, je n'en sais rien, je ne veux pas lancer de rumeur, mais jusqu'à un point de non-retour. À un moment donné, quand il y a des briques qui commencent à tomber sur la tête des gens...

695

**M. ÉTIENNE BOURQUE-VIENS :**

Une chose est sûre, il va falloir faire des choix.

700

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc au-delà du rêve, avant même de commencer, il y a quand même un coût qu'on peut qualifier de considérable dans ce cas-ci, vu l'immensité de ce bâtiment.

705 **M. ÉTIENNE BOURQUE-VIENS :**

Oui, c'est certain. On attend d'un jour à l'autre des informations concernant une étude structurale en bonne et due forme qui a eu lieu récemment.

710 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah! oui?

715 **M. ÉTIENNE BOURQUE-VIENS :**

Ça, ça va nous aider à proposer une vision de qu'est-ce qu'on garde, qu'est-ce qu'on démolit, puis combien ça coûterait de le faire. Parce que de toute évidence il va y avoir des choix à faire effectivement. Il y a des choses qui vont être irrécupérables, puis d'autres qu'on va pouvoir miser là-dessus.

720 **LA PRÉSIDENTE :**

Qu'on pourrait récupérer, intégrer.

725 **M. ÉTIENNE BOURQUE-VIENS :**

Oui.

730 **LA PRÉSIDENTE :**

Sur la décontamination, vous indiquez 5 à 8 millions \$. Est-ce que vous avez des études en main? Y a-t-il quelque chose ou c'est un estimé?

**M. ÉTIENNE BOURQUE-VIENS :**

735

Je ne me rappelle plus quel document que j'avais vu pour ça mais c'est un chiffre qu'on avait trouvé dans une étude.

**LA PRÉSIDENTE :**

740

Dans une étude qui...

**M. ÉTIENNE BOURQUE-VIENS :**

745

Je pourrais vous retrouver ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

750

Simplement pour avoir une idée. Donc au fond, ce que je comprends, c'est que vous êtes à l'affût de toute information, toute étude ou tout ce qui pourrait vous aider à structurer le projet.

**M. ÉTIENNE BOURQUE-VIENS :**

755

On est rendu là, oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Ça fait le tour.

760

**Mme SHANON FRANSSSEN :**

Mais est-ce que je peux juste rapidement...

**LA PRÉSIDENTE :**

765

Oui.

**Mme SHANON FRANSSSEN :**

770

... peut-être ajouter notre analyse aussi par rapport aux coûts. Donc effectivement, on sait que ce projet va coûter très cher. Par contre, on sait aussi que les investissements publics qui vont être faits dans le secteur du PDUÉS sont aussi extrêmement considérables. Donc la Ville de Montréal a déjà confirmé un financement de 45 millions \$ pour l'aménagement du pôle Gadbois. C'est essentiellement des aménagements qui visent le verdissement et qui ne visent pas à répondre aux besoins de base de la population de Saint-Henri.

775

Donc quand j'avais parlé du fait que le PDUÉS est très fort sur le côté urbain mais pas si fort sur le côté social, on voit que le *cash* suit un peu cette voie de développement aussi, puis on trouve ça inacceptable dans un quartier comme Saint-Henri qu'on peut dépenser 45 millions \$ pour des beaux espaces verts qui vont finalement être un tapis rouge à la gentrification du quartier, mais que la Ville nous réponde que d'investir quelques millions pour l'acquisition du site de la Malting est trop cher. C'est complètement inacceptable et vraiment débalancé. C'est le temps de vraiment prioriser le développement social du quartier.

780

785

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est ce qu'on avait compris de votre mémoire. Nous vous remercions.

**M. ÉTIENNE BOURQUE-VIENS :**

790

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

795 J'inviterais maintenant madame Shamin Shamji, si je prononce bien votre nom. Et monsieur Moretti qui s'ennuyait de nous déjà. Re-bienvenue!

**M. RICARDO MORETTI :**

800 Merci beaucoup. Merci pour l'opportunité encore. Je suis doué, j'ai deux chances. La famille, les propriétaires du 4700, Saint-Ambroise, donc madame Shamji est ici présente aujourd'hui.

**LA PRÉSIDENTE :**

805 Donc vous êtes monsieur Moretti et vous représentez ici la propriétaire du 4700, Saint-Ambroise.

**M. RICARDO MORETTI :**

810 Oui, madame Shamji, qui est une des propriétaires, m'a demandé de faire la présentation pour la famille.

**LA PRÉSIDENTE :**

815 Très bien.

**M. RICARDO MORETTI :**

820 Donc je suis ici pour présenter en français ce qu'ils veulent faire avec l'immeuble.

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

Elle est ici dans la salle?

825

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

830

**M. RICARDO MORETTI :**

Oui, elle est ici.

**LA PRÉSIDENTE :**

835

Bonsoir, Madame! Monsieur Moretti, au nom de madame Shamji, nous vous écoutons.

**M. RICARDO MORETTI :**

840

Merci. J'ai une présentation ici, on va démarrer. Donc ici c'est pour le 4700, Saint-Ambroise. La famille Shamji l'avait acquis en les années 80. Il y avait une industrie de textile qui avait occupé pendant une quinzaine d'années mais qui fait partie – on voit ici le numéro 7 – c'est le 4700 Saint-Ambroise sur la carte. Et puis en 1997, le parc Gédéon qu'on voit au sud de Sir-Georges-Étienne-Cartier, ça faisait partie du site 4700, Saint-Ambroise qui a été vendu à la Ville, de gré à gré, et à bas prix. Mais c'est parce qu'eux autres, dans leur esprit, c'est parce que c'était zoné résidentiel, ayant une plus-value dans le futur pour un redéveloppement. Donc ils avaient accepté pour faire la verdure, puis un projet futur pour eux autres, c'était bénéfique.

845

Ils avaient aussi vendu la partie qui était à l'ouest à madame Nathalie Volant qui a fait le complexe de Saint-Henri, je vais en parler tantôt. Je vais parler ici que c'est un site qui est encerclé de parcs.

850

855 On voit le parc Sir-Georges-Étienne-Cartier, on voit le parc Gédéon, la piste cyclable au sud. On voit en avant, il y a le 4681, Saint-Ambroise qui est une maison de pompage aux égouts mais qu'il y a un bâtiment qui est d'intérêt patrimonial, qu'ils vont en faire un espace de verdure, je pense, dans le PDUÉS ils en parlent, et aussi le parc du Lac-à-la-Loutre qui est en face. Donc plus que 270 degrés de parcs environnant le site qu'ils disent que ça devrait être un site pour le résidentiel et non pour l'emploi.

860 On voit qu'il y a un tampon quand même, une zone tampon. On voit ça ici, c'est la place du canal, mais c'est la place...

**LA PRÉSIDENTE :**

865 C'est juste de l'autre côté.

**M. RICARDO MORETTI :**

870 Oui, de l'autre côté. On voit un stationnement.

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui.

875 **M. RICARDO MORETTI :**

880 Il y a une partie qu'on veut mettre de la verdure, que j'avais parlé hier et que je vais en parler ce soir et puis donc il y avait une zone tampon parce que c'était un immeuble à bureaux. On parle dans le PDUÉS d'avoir des édifices à bureaux comme zone tampon, mais elle est déjà là. Donc on a 360 degrés de bel espace pour faire un beau projet résidentiel. Il est présentement zoné résidentiel.

885 Donc la raison d'être aujourd'hui, c'est de ne pas vouloir changer le zonage, le garder comme il est. Si on fait de quoi, d'augmenter la densité. En augmentant la densité et réduire le coefficient de la couverture au sol, on va pouvoir faire plus de verdure au niveau au sol et augmenter aussi l'offre de logement social.

890 Là, c'est le zonage qui est présentement en place, c'est la zone 228 qui est zonée résidentiel. On voit ici que s'ils auraient mis le jaune autour du site, on aurait vu que c'est tout du résidentiel autour, sauf évidemment à l'ouest qui est la place canal. - On la voit ici en mieux. Puis là, c'était la partie qu'on voulait convertir à l'ouest et peut-être à considérer ou avoir des discussions avec la Ville pour qu'on échange pour le mettre plus carré sur le côté est.

895 Donc c'est oui au résidentiel, plus de verdure, plus d'accès. C'est sûr que...

**LA PRÉSIDENTE :**

900 J'ai juste une confusion puis vous m'aidez là. Moi, le zonage n'est pas résidentiel là présentement.

**M. RICARDO MORETTI :**

Il est présentement résidentiel.

905 **LA PRÉSIDENTE :**

Il est résidentiel?

**M. RICARDO MORETTI :**

910 Il est résidentiel. On parle le PDUÉS de peut-être le changer en zone d'emploi, donc peut-être c'est nuancé qu'on veut le dézoner de résidentiel à commercial ou industriel.

**LA PRÉSIDENTE :**

915

On demandera tout à l'heure à monsieur Bourque de nous faire un petit cours 101 rapidement là-dessus à la fin. Merci.

**M. RICARDO MORETTI :**

920

C'est ça. Mais assurément le zonage est en place, mais on vient ici aujourd'hui pour vous dire, on ne sait pas, est-ce que ça veut dire qu'il va y avoir un changement? On va enlever le zonage résidentiel? C'est sûr que ce n'est pas écrit dans le béton, c'est des consultations en ce moment mais on voulait quand même être ici pour dire notre opinion et pourquoi – ce n'est pas juste notre opinion – mais pourquoi que ça fait un site idéal pour le développement résidentiel.

925

C'est sûr que si on peut avoir plus de densité, on réussirait. C'est-à-dire que si on peut faire plus d'espace bâtissable sur le terrain, on peut avoir plus de logement social parce que comme le règlement demande, qu'on fait une partie de logement social quand on fait un projet. Et c'est ma présentation. Brève comme elle est.

930

**LA PRÉSIDENTE :**

Je n'ai que des félicitations à vous faire, Monsieur Moretti. Vous êtes d'une concision! On n'a pas vraiment beaucoup de questions à moins que mes collègues en aient, puisque comme on vous a entendu hier sur le même sujet...

935

**M. RICARDO MORETTI :**

940

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

945 ... on comprend que vous avez à cœur aussi ce soir de représenter les intérêts de votre cliente.

**M. RICARDO MORETTI :**

950 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

955 Ça fait que c'est compris comme ça. Je vous remercie, Monsieur Moretti et Madame Shamji.

**M. RICARDO MORETTI :**

Merci, Madame la présidente.

960 **LA PRÉSIDENTE :**

965 Merci de vous être déplacés. J'inviterais maintenant monsieur Noam Schnitzer de Renwick Development, s'il vous plaît. Bonsoir, Messieurs! Pendant que notre fée adorée règle vos technicalités, est-ce que vous pourriez simplement vous nommer pour la sténographe, s'il vous plaît.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

970 Simon Péloquin de la firme BC2.

**M. NOAM SCHNITZER :**

Monsieur Noam Schnitzer, Renwick.

975 **LA PRÉSIDENTE :**

Nous vous écoutons.

980 **M. NOAM SCHNITZER :**

985 Une encapsulation de l'histoire du canal Lachine, Canada Malting existe maintenant comme un rappel d'une époque perdue. On est tous d'accord. L'importance du site est claire, le fait qu'il soit devenu emblématique d'une communauté qui a besoin des services est aussi très clair. Malgré que les bâtiments risquent de s'effondrer, le Canada Malting peut être sauvé et réintégré dans la dynamique du Sud-Ouest d'une manière inclusive et ouverte.

990 En tant que développeur qui a passé toute sa carrière axée sur la préservation et la réutilisation des bâtiments patrimoniaux, je vois Canada Malting beaucoup plus qu'une opportunité de réaménagement mais comme un projet qui va démontrer comment le secteur privé peut soutenir la provision des services sociaux d'une manière qui ne demande rien à notre gouvernement et qui va déplacer personne.

995 Pour moi, la communauté est essentielle et chaque projet à réaliser doit commencer par une compréhension approfondie des besoins de la communauté dans laquelle elle se trouvera et de la manière dont le projet peut avoir un impact positif sur la communauté à long terme.

1000 Avant même que les résultats de la première phase du PDUÉS aient été publiés, le projet initialement discuté avec l'arrondissement du Sud-Ouest a illustré comment ce site pourrait être remis dans la communauté, tout en justifiant économiquement la préservation de l'histoire

du site. La fourniture de logement social, des zones d'emploi, la prestation des services essentiels, un parc public commémorant l'histoire de Canada Malting, une connexion publique au canal et des logements pour les familles, tout d'une manière inclusive et toujours ouverte.

1005 Une cathédrale industrielle. Au-delà de l'histoire spécifique de ce site et du rôle social et économique important qu'il a joué, son importance patrimoniale repose sur la composition du site lui-même. La modularité des installations, les volumes des bâtiments, leur hauteur et les espaces qui ont créés entre eux. Parmi ceux-ci, la reconnaissance de l'importance des silos en terre cuite comme les derniers au Canada.

1010 En sous-compte du site et de son passé et en analysant en profondeur tous les aspects depuis 2015, c'est important de distinguer les bâtiments et le complexe qu'ils forment. Comme reconnu par la Ville de Montréal en 2004 et comme ayant une grande valeur potentielle et étant considéré comme ayant une valeur patrimoniale en 2012, c'est le site lui-même où l'histoire se trouve. Et c'est ça qu'on veut réaménager et conserver.

1015 Malheureusement, après avoir été abandonnés depuis presque 30 ans, les bâtiments sont maintenant dans un état de détérioration extrêmement avancée, ce qui a mis la communauté en danger et a gravement touché la viabilité économique de tout effort de préservation.

1020 Cela dit, nous sommes confiants que si l'action peut être prise rapidement, le site peut être conservé d'une manière réciproque. Il faut aussi comprendre que le site est contaminé et ça, ça a un impact important aussi.

1025 Avec le réaménagement nécessaire de l'échangeur Turcot et l'échangeur 720, la dynamique du Sud-Ouest de Montréal sera complètement modifiée. Les quartiers qui ont été séparés et déconnectés depuis la construction de ces infrastructures dans les années 50 seront rebranchés.

1030

1035 En tant que telle, la consultation publique menée entre janvier et mai 2016 a produit des détails extrêmement importants sur la façon dont ce processus devrait être réalisé. Canada Malting fait l'objet de nombreuses discussions à juste titre. Le site se trouve directement au centre de ce programme de planification urbaine. Le moment est venu en fait pour sauver Canada Malting et on a un programme, on a démontré avec un plan vraiment détaillé et une analyse approfondie comment le faire.

1040 Je vais rouler un peu plus vite maintenant. Le PDUÉS. En outre, les recommandations spécifiques de l'OCPM étaient telles que le potentiel du site devrait être réalisé à travers : la préservation des attributs architecturaux et d'histoire du site, à savoir spécifiquement les silos, les volumes et les hauteurs; la création d'une utilisation mixte inclusive dans une combinaison de groupes sociaux; et la fourniture d'un accès public au canal, comme on avait envisagé inclure dans notre projet.

1045 Ce fut précisément au cours de notre approche, comme cela a été illustré dans les plans architecturaux soumis à l'arrondissement démontrant effectivement que les principaux objectifs de ce projet étaient complètement alignés sur les objectifs du PDUÉS.

1050 On voit ici que Canada Malting est un pôle dynamique avec la capacité à soutenir la création des services de transport actif et commun. Le potentiel pour la prestation des services essentiels est aussi très incorporé dans notre approche pour la création d'une communauté complète et inclusive mentionnée à plusieurs reprises dans vos suggestions et recommandations.

1055 Cependant, compte tenu de l'importance de la communauté en ce qui concerne tout développement, une enquête exhaustive sur la façon dont ce projet pourrait également répondre à des besoins locaux spécifiques a été menée directement avec de nombreux groupes représentatifs importants. Donc on a rencontré plusieurs organismes de la communauté, RESO, TANDEM, la Chambre de commerce, Bâtir son quartier, Héritage Montréal, Parcs Canada,

1060

1065 monsieur Marc Miller et le cabinet de Dominique Anglade pour vraiment bien comprendre exactement ce que ça prend pour développer le site d'une manière comme on a envisagé. Et on a reçu des résultats très, très, très intéressants et il y avait un support extrêmement considérable aussi. Avec ces consultations, on a été capable d'évoluer notre approche pour inclure tous les éléments demandés par ces propres groupes et la communauté en général.

1070 Les résultats de ces réunions ont également démontré que le soutien à notre démarche était extrêmement fort, une démarche qui ne requiert rien, qui ne demande rien au gouvernement et qui ne déplace personne.

1075 En fin du compte, ce projet va effectivement permettre le réaménagement de Canada Malting pour y inclure de l'habitation, des services à la communauté et des espaces commerciaux et culturels... - Excusez-moi. La réhabilitation et le réaménagement des silos de béton en habitation, la reconstruction des silos en terre cuite en espaces communs et récréatifs, la construction du nouveau bâtiment destiné spécifiquement pour les logements communautaires, un aménagement d'un parc public en bordure de la rue Saint-Ambroise, l'aménagement d'un sentier multifonctionnel qui va permettre l'agrandissement de la piste cyclable jusqu'à la rue Saint-Ambroise qui permet effectivement un accès public et ouvert au canal, l'aménagement de l'atelier des artistes sur un espace d'événement et de création artistique et culturelle, y compris des espaces commerciaux et des services d'une superficie d'à 1080 peu près 38 000 pieds carrés et la reconstruction d'une tour de grain maintenant son statut de point important dans Saint-Henri, dans le *skyline* de Saint-Henri.

1085 Effectivement, ce projet, ce n'est pas un projet spéculatif d'aucune manière. Notre densification du site, ce n'est pas vraiment une densification du tout. On n'a que 240 unités en totalité. Un minimum de 65, ce sont des logements sociaux. Effectivement, notre partie résidentielle est entièrement pour des familles. Ce n'est, comme j'avais mentionné, pas un projet spéculatif du tout.

1090 Effectivement, notre projet est presque tout à fait un projet communautaire, sauf l'ajout de ces résidences pour des familles qui manquent dans le secteur. Il n'y en a pas assez et on le sait bien. Ça a été une de vos recommandations.

1095 Donc en plus des consultations qu'on avait faites et la grande analyse qu'on avait faite à partir du début de ce programme, de cette approche, on avait aussi créé des partenariats très forts et très importants pour la provision de services au-delà de ce que la communauté a déjà demandé dans les recommandations et dans les consultations précédentes.

**LA PRÉSIDENTE :**

1100 Je vous demanderais de conclure.

**M. NOAM SCHNITZER :**

1105 Oui. La Fondation Place Coco, c'est un organisme à but non lucratif, ils ont une charte avec le ministère de la Santé pour la réhabilitation des enfants autistes. Ils sont un partenaire dans ce projet pour la création d'un centre de réhabilitation de 6 000 pieds carrés. Quand on avait rencontré le cabinet de Dominique Anglade, ça a été rapporté que ça, c'est très, très important que dans le Sud-Ouest, il y a plusieurs familles avec des enfants autistes qui n'ont pas de services d'aucune manière.

1115 En plus, on avait aligné nos efforts avec Massivart/Atelier Créatif pour la réalisation du projet Atelier des artistes. Ça fait longtemps que ce projet est mentionné mais il n'était pas réalisé encore. Avec nous, ça va se faire. Pour la création d'un espace de 22 000 pieds carrés spécifiquement pour les artistes, incluant 65 ateliers individuels, des espaces de présentation et des espaces de vernissage et autres.

Donc à la fin de tout ça, on est très, très confiant que notre programme va démontrer

1120 comment le privé peut s'impliquer de cette manière pour créer un projet ouvert au public, vraiment branché à la communauté et capable de rendre des services communautaires sans besoin d'aucune subvention et d'aucun financement gouvernemental et qui va déplacer personne, qui va déranger personne, mais qui va avoir un impact très, très positif à long terme.

1125 Une concrétisation habituelle des objectifs du PDUÉS répondant aux besoins clairs et partagés par l'ensemble de la communauté, c'est vraiment notre objectif global pour le projet.

**LA PRÉSIDENTE :**

1130 Merci. En se référant à votre mémoire, vous indiquez à la page 12 que vous avez effectué une consultation en amont avec l'ensemble des acteurs concernés. Vous avez mentionné tout à l'heure un certain nombre de groupes, de ministres, etc.

**M. NOAM SCHNITZER :**

1135

Exact.

**LA PRÉSIDENTE :**

1140 Et vous avez parlé de résultat fantastique. Où est-ce qu'on en est aujourd'hui? Ces résultats sont-ils concrets?

**M. NOAM SCHNITZER :**

1145

Effectivement, on a été demandé par l'arrondissement de consulter avec la communauté pour démontrer que notre approche a eu un support de leur part. On avait communiqué ça à l'arrondissement et vu que le PDUÉS a commencé, la deuxième phase du PDUÉS a commencé, on n'a pas eu une réponse encore spécifiquement.

1150 On est devant vous pour présenter notre programme parce que j'imagine vos recommandations sont très importantes là-dedans. Mais ça a été communiqué à l'arrondissement, exactement comme je viens de communiquer ici.

**LA PRÉSIDENTE :**

1155

Donc au fond, ce que vous attendez du PDUÉS, c'est qu'il fasse une recommandation favorable qui soit, un... Oui, Monsieur Péloquin?

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

1160

En fait, les représentations auprès de la ville-centre et de l'arrondissement ont lieu depuis déjà quelques années et puis dans l'expectative où il y avait cette consultation-ci sur le secteur Turcot, il a été mis de l'avant par les autorités de participer à cette exercice-ci et d'attendre les conclusions de cet exercice-ci avant d'entamer un processus réel.

1165

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord, c'est clair.

1170

**M. NOAM SCHNITZER :**

En plus, si je peux ajouter quelques mots?

**LA PRÉSIDENTE :**

1175

Oui, bien sûr.

**M. NOAM SCHNITZER :**

1180 Un autre but très important pour nous, c'est de continuer ce dialogue avec la  
communauté pour assurer qu'au moment qu'on est prêt pour avancer le développement, ça  
représente vraiment tous les besoins d'une manière vraiment inclusive. Et c'est pour ça qu'on  
avait aussi commencé ces consultations, même avant qu'on était demandé de le faire. Le  
programme, au début de la présentation à l'arrondissement, a commencé avec une analyse  
1185 approfondie de la communauté et ce qui manque.

**LA PRÉSIDENTE :**

1190 En conclusion à votre page 14, vous faites état de – et je vous cite : « *Ainsi, par ce  
mémoire, nous invitons l'ensemble des parties prenantes à participer à l'élaboration complète du  
projet...* ». Les parties prenantes dans ce cas-ci, ce serait?

**M. NOAM SCHNITZER :**

1195 Bien, en fait, ce sont les organismes de la communauté qui ont des mandats spécifiques  
pour représenter les communautés d'une certaine manière, soit pour les artistes, pour  
l'établissement des zones artistiques, la sécurité des lieux, le transport actif, le transport  
commun, le verdissement du secteur, la provision des services, la création des zones d'emploi.  
C'est exactement ça.

1200

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Et selon les composantes du projet que vous préconisez.

1205

**M. NOAM SCHNITZER :**

Tout à fait. Et la création du logement social.

**LA PRÉSIDENTE :**

1210

Aussi.

**M. NOAM SCHNITZER :**

1215

Oui.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

1220

Bien vous comprenez qu'un projet d'une telle complexité, qui implique évidemment la communauté, qui implique aussi beaucoup de contingences techniques, qui implique aussi beaucoup de réflexion au niveau patrimonial, donc les parties prenantes, c'est large dans ce cas-là. Ça dépasse l'identification des besoins, mais ça implique aussi toute une panoplie de penseurs qui vont couvrir ces différents aspects-là. C'est sûr qu'actuellement, on a une panoplie d'études à la fois techniques, la préservation, la mise en valeur du patrimoine, de jour en jour, ça pose des défis parce que le bâtiment, les études qu'on a en main disent que le bâtiment, malgré son grand intérêt, pose des problèmes de sécurité avant tout...

1225

**LA PRÉSIDENTE :**

1230

En termes élégants, on dit pose de grands défis.

**M. NOAM SCHNITZER :**

1235

Oui.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

C'est plus que des défis parce qu'on peut avoir des corpus de bâtiment qui ne demandent qu'à être réutilisés. Dans ce cas-ci, on est presque au point de rupture. Et imaginer

1240 des stratégies de récupération qui ne seront pas nécessairement de l'ordre des pratiques  
habituelles patrimoniales. Donc il y a une composante temporelle dans ce projet-là qui est  
importante dans le sens que cette composante patrimoniale là risque de s'effacer, si on veut.

**LA PRÉSIDENTE :**

1245

Sur ce point de rupture justement, mon collègue avait une question.

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

1250

Bonsoir!

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

Bonsoir!

1255

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

1260 Sur le – comment je pourrais dire – le montage financier, vous avez une fenêtre  
d'opportunité, surtout compte tenu de la dégradation avancée de plus en plus rapide du bâtiment.  
Cette fenêtre d'opportunité se termine quand à peu près dans vos analyses? À partir de quel  
moment il va devenir à peu près impossible de faire le projet à cause notamment de l'état de  
l'immeuble?

**M. NOAM SCHNITZER :**

1265

Bien, c'est une très bonne question, en fait. Il faut comprendre que pour répondre à cette  
question, il y a plusieurs éléments à expliquer un peu plus. Dans sa forme présente, tout tient la  
route. On est capable de faire le projet tel que présenté.

1270 Mais le plus que les bâtiments détériorent, il y aura un impact au niveau de la restauration ou la préservation, la conservation de certains éléments. Et ça dépend comment on va avoir un dialogue avec les parties prenantes dans ce domaine, de nous guider dans cette manière, comment on pourrait réaliser cette partie du projet.

1275 Donc si, à un certain moment, une partie des silos tombe et ne peut pas être réutilisée, donc on doit analyser comment faire notre approche d'une autre manière. Donc je ne veux pas... Je n'ai pas pris le point de finalité où là le programme s'arrête. Non. C'est un dialogue, c'est ouvert. Mais notre vouloir, c'est de conserver le site le plus que possible.

1280 **M. SIMON PÉLOQUIN :**

Exact. Si je peux rajouter? Si on suppose qu'on peut entamer le processus de modification réglementaire, disons suite au dépôt de votre rapport et une fois que les élections seront finies, ça risque d'arriver à peu près en même temps, le projet en termes financiers tient la route. Donc si on pense qu'on peut avoir les modifications réglementaires voulues, surtout pour 1285 l'usage, disons dans la première partie de l'année 2018, les pro forma du projet tiennent la route. Après ça, disons que la composante « temps » va demander des adaptations assez, disons, pas dramatiques, ce n'est pas le bon mot...

1290 **LA PRÉSIDENTE :**

Substantielles.

1295 **M. SIMON PÉLOQUIN :**

C'est-à-dire, il va falloir... Les intentions de départ risquent en termes patrimoniaux entre autres, en termes techniques, en termes structurels, d'amener à aller vers d'autres stratégies.

**M. NOAM SCHNITZER :**

1300

D'être modifiées.

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

1305

D'accord. Très rapidement. Les logements que vous comptez construire, ils sont à la vente ou à la location?

**M. NOAM SCHNITZER :**

1310

Ils sont à la vente. Effectivement, le moteur pour ce programme-là, c'est la partie privée. Il faut comprendre que pour créer un projet tel quel et de ne pas demander d'avoir aucune subvention, ça prend quelque chose économique, soit les parties résidentielles privées et la partie commerciale. Mais avec que 175 unités spécifiquement pour les familles, donc on parle là des grandes unités avec plusieurs chambres fermées, vraiment conçues pour les gens avec des enfants, les gens qui vont vivre dans la communauté, qui vont ajouter à l'atmosphère de la communauté, ce n'est pas quelque chose grand à demander effectivement. Surtout quand c'est fait d'une manière inclusive et vraiment comme intégrée dans les parties communautaires.

1315

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

1320

Merci. Et en dix secondes, généralement dans les mémoires, il y a toujours un petit *border plate* ou un paragraphe qui nous dit qui vous êtes.

**M. NOAM SCHNITZER :**

1325

Oui, je m'excuse.

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

1330 Qui vous êtes? Est-ce que vous avez de l'expérience dans ce genre de projet.

**M. NOAM SCHNITZER :**

1335 Oui, tout à fait.

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

Qui vous êtes, Renwick?

1340 **M. NOAM SCHNITZER :**

1345 Oui, oui. Je suis un développeur immobilier qui a commencé sa carrière en restauration et redéveloppement des sites patrimoniaux. J'ai fait le projet de Gillette Lofts, c'était mon premier projet, la restauration et la reconversion du bâtiment de la compagnie Gillette, the razor company sur la rue Saint-Alexandre devant la Basilique Saint-Patrick. J'ai fait toute la conceptualisation pour le projet Wilson, la conversion de l'ancienne usine de papier GG Wilson sur le coin de la Gauchetière et Saint-Alexandre. J'ai fait toute la restauration et le redéveloppement moi-même du projet Southam Lofts, le bâtiment Southam, l'ancienne imprimerie du bâtiment The Gazette.

1350 Pour moi, c'est vraiment une question de préserver notre histoire. Je suis un fier supporteur de notre histoire et aussi de la communauté. L'impact de chaque projet sur la communauté est quelque chose extrêmement important pour moi. C'est pour ça que je ne touche aucun projet spéculatif. Je ne suis pas du tout intéressé à créer des petites unités pour des marchés étrangers, ce n'est pas le but du développement réel à Montréal. Ce n'est pas là  
1355 comment on va avancer notre ville et vraiment créer des projets réciproques.

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

Merci beaucoup.

1360

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous, tous les deux. J'aurais quelque chose à proposer à l'assemblée. Nous aurions, selon l'horaire établi, une courte pause et seulement trois interlocuteurs par la suite. Que diriez-vous que nous ne fassions pas de pause, quitte à se dégourdir un peu les doigts et les pieds, et que nous accueillions tout de suite les trois derniers. Est-ce que j'ai votre approbation ou vous préféreriez prendre une pause? On dit : « Qui ne dit mot consent. » Et là, je ne vois pas monsieur Bumbaru pour Héritage Montréal. Est-ce qu'il vient d'arriver? Oui. Il était là, je ne vous voyais pas, Monsieur Bumbaru. Prenez donc place alors avec la permission de tous. Nous vous écouterions immédiatement. Étant donné qu'on est le jour du solstice, profitons donc de l'été. Monsieur Bumbaru, nous vous écoutons.

1365

1370

**M. DINU BUMBARU :**

C'est ça. Madame la présidente, Madame la commissaire, Monsieur le commissaire, merci de l'accueil. On tient tout d'abord à Héritage Montréal à remercier l'Office d'avoir choisi cet endroit qui figure sur notre site web comme une InspirAction, le Théâtre Paradoxe, pour nous, ç'en fait partie. Cette année, on a ajouté cette catégorie et simplement pour souligner des réussites qui ne sont peut-être pas... Il y a toujours des défis, on est dans un monde réel où des choix ont dû être faits mais on trouve que c'est vraiment quelque chose qui peut en inspirer d'autres, tout comme on l'a fait avec le Rialto, avec McGill College, avec le Vieux-Port ou Habitat 67.

1375

1380

**LA PRÉSIDENTE :**

1385

D'ailleurs, notre expérience nous montre que c'est tellement inspirant ainsi que l'assistance est d'une courtoisie, d'une gentillesse et tout, et tout. C'est en partie grâce à la magie du lieu.

1390

**M. DINU BUMBARU :**

C'est formidable, alors profitons-en. En tous les cas, écoutez, on est là pour apporter quelques commentaires sur le projet de PDUÉS des abords de Turcot. C'est un secteur sur lequel on a un intérêt depuis plusieurs années.

1395

Héritage Montréal existe depuis 1975, on vous a transmis une note sur laquelle on va apporter certains ajustements. Notamment dans l'habitude de nos mémoires, on indique les événements ou les rencontres auxquels on a participé, qui peuvent intéresser ce dossier-là et en particulier, on tient à souligner qu'on a eu plusieurs échanges avec l'arrondissement depuis des années sur la question du patrimoine de ce secteur-ci, mais également avec le précédent intervenant dans le cas particulier de la Canada Malting qui nous préoccupe tout particulièrement.

1400

1405

Alors pour nous, c'est un document qui nous semble des plus utiles. On apprécie, on tient à le souligner aussi qu'il s'inscrit dans une démarche qui a connu déjà plusieurs exercices participatifs. Le sort du patrimoine industriel et des abords du canal de Lachine nous préoccupe depuis longtemps. Depuis les années 80, on a fait des propositions au gouvernement du Québec, à la Ville de Montréal, il y avait une réceptivité très polie. Il y a eu des travaux qu'on a faits avec le Centre canadien d'architecture en 92. Il y a eu la publication d'un ouvrage sur le paysage industriel du canal de Lachine, ce qui apporte cette dimension qui n'est pas juste un bâtiment ou un site à la fois, mais une vue d'ensemble. Et c'est des choses pour nous qui démontrent avec ce document-là qu'il y a une progression dans la préoccupation.

1410

1415 Alors si on peut saluer ça, on peut s'interroger quant à la nature de certaines des actions qui sont proposées parce que tout le monde peut être sympathique mais on aimerait bien comprendre vraiment les outils qu'on entend appliquer ou utiliser pour atteindre certaines des visées au-delà de la bonne intention.

1420 Alors quelques observations qu'on a pu faire sur ce document, on a apprécié qu'il y ait des relations qui soient faites avec le Plan d'action en patrimoine de la Ville. Vous savez, une chose qui nous intéresse particulièrement à Héritage Montréal, c'est la cohérence de l'institution municipale. Je sais que ça peut surprendre des gens mais c'est une chose qui est pour nous essentielle, aussi bien pour les questions de patrimoine que de développement social, que de service culturel et développement de la métropole.

1425 Tout ça participe d'une vision qui est convergente et inspirante à la fois. Alors qu'il y ait un lien avec le Plan d'action en patrimoine, c'est très bien. Qu'il y ait un lien avec la politique du patrimoine de 2005, c'est intéressant mais ça reste un petit peu vague, vous savez, puis établir un lien avec la politique, comme on est dans une zone de redéveloppement, bien on va réinventer notre définition du patrimoine. Nous, on est un peu prudent par rapport à ce genre de chose. Je résume et c'est la façon dont on a perçu certains des textes qui sont inscrits dans le projet de Plan de développement urbain, économique et social.

1435 On a eu certaines interrogations sur le lien avec le Plan directeur du canal de Lachine. C'est quand même le grand objet dans cet endroit-là. C'est comme si on faisait un PDUÉS pour les abords du campus Outremont de l'Université de Montréal, puis on oubliait le campus lui-même.

1440 Le canal de Lachine, Parcs Canada est en train de procéder à une démarche de plan directeur, il serait important de comprendre ça, surtout que beaucoup des sujets qui sont avancés par le projet à l'étude aujourd'hui touchent, par les questions d'expertise, des champs sur lesquels Parcs Canada a une expérience de réputation internationale. Je pense à l'interprétation, la mise en valeur de l'archéologie, des actions semblables.

1445            Aussi, il ne faut pas oublier que Parcs Canada a quand même une reconnaissance de la valeur historique nationale de cet endroit depuis les années 20. Alors c'est un partenaire important et tous les efforts de concertation dans le Sud-Ouest depuis les années 80-90 mériteraient de trouver un peu de portée ou de moindre reconnaissance dans ce document-là.

1450            Un commentaire sur les limites du territoire. C'est une chose qu'on apprend à observer avec une certaine habitude. On a vu les limites du plan Stratégie centre-ville qui a été examiné par l'Office faire l'objet de commentaires et on se demande des fois comment les limites sont faites. Il y a sans doute une logique importante et cohérente mais elle n'est pas explicite. On ne comprend pas, par exemple, pourquoi les deux côtés du canal ne sont-ils pas inclus, ne serait-ce  
1455            que pour considération dans les secteurs qui sont soumis à l'exercice.

                 On pense aussi qu'il y a peut-être lieu d'introduire des notions de définition de patrimoine qui aillent au-delà du simple témoin de l'histoire. Et ça, c'est important parce que ça a des portées, des conséquences réelles sur la façon d'agir, sur les outils. À beaucoup d'endroits, on a  
1460            l'impression qu'il y a un glissement de la conservation, réanimation vers la commémoration toponymique ou des aménagements paysagers. Alors nous on prend pour acquis que quand on a le bâtiment, on essaie de réanimer le bâtiment plutôt que de se contenter d'un aménagement paysager qui va rappeler le bâtiment.

1465            Je vous donne un exemple, coin des rues Maisonneuve, un des fondateurs de Montréal, Maisonneuve et Metcalfe, on a l'ancien restaurant *Ben*. C'était une institution populaire de réputation planétaire. On l'a démoli pour des raisons X, Y ou Z qui tiennent des confusions à la Ville, mais on a exigé de rappeler certaines choses. C'est très difficile pour n'importe qui qui va à cet endroit de sentir l'impact de cette exigence de la Ville. Ah! Si on avait eu le vrai bâtiment et  
1470            intégré un projet de développement, aujourd'hui, il aurait participé, comme à Washington, vous avez des anciens terminus d'autobus qui participent à des projets immobiliers, à New York, un peu partout. Alors nous on pense qu'il devrait y avoir une référence plus claire, plus explicite.

1475 Et ça tient à la question, par exemple, l'action 2.3, on parle beaucoup de réglementaire, le cadre réglementaire. Quelles sont les visées de ce cadre réglementaire? Est-ce que c'est d'encadrer ou c'est d'accompagner vers la réalisation de projet?

1480 Je vous donne cette référence parce qu'à Héritage, on a fait un constat. On est né en 1975, c'était l'époque de batailles épiques pour sauvegarder le patrimoine contre un modèle de développement qui négligeait aussi bien les quartiers, la trame sociale, la trame verte et les milieux naturels que le patrimoine historique à une grande échelle. Ce sont des dizaines de milliers de démolitions qu'on a connues à Montréal. À l'époque, la sauvegarde était une urgence. Aujourd'hui, on s'intéresse à la revitalisation, à l'enrichissement du patrimoine, à sa réinsertion dans une trame urbaine vivante.

1485 C'est dans ce sens-là que des mots... Se satisfaire d'un témoignage, ce n'est peut-être pas suffisant, puis ça nous invite à réfléchir à comment est-ce qu'on peut soutenir des projets de requalification qui ne sont peut-être pas de la restauration intégrale mais qui vont permettre de faire traverser les décennies à des sites qui méritent d'être projetés dans l'avenir.

1490 L'exemple du Canada Malting qui vient d'être présenté devant vous, pour nous, c'est un cas patent où on pourrait avoir une approche strictement réglementaire, puis ultimement, on va perdre le patrimoine. Puis après ça, on va dire on va faire une plaque qui va dire : *Place de la Canada Malting*. C'est cynique, c'est vraiment regrettable.

1495 On pense que ce qui pourrait être intéressant, c'est les trois actions... Vous savez, c'est remarquable que le patrimoine et la culture soient identifiés comme un des trois piliers de la vision. Pour nous, c'est très reconnaissable comme choix et on l'appuie entièrement, mais on souhaiterait que ce soit déployé sur des façons d'agir un petit peu plus concrètes.

1500 On note par ailleurs à ce sujet-là qu'il n'y a pas eu dans la documentation versée sur le site de la consultation publique d'avis du Conseil du patrimoine de Montréal.

1505 Alors c'est peut-être anecdotique mais vous savez que ces jours-ci un projet de loi est à l'Assemblée nationale qui proposait l'abrogation des articles de la Charte de la Ville de Montréal instituant le Conseil du patrimoine de Montréal. Pour nous, c'est un recul au Moyen-Âge et c'est étonnant que ce conseil n'ait pas été consulté dans le cadre de cette démarche.

1510 On n'en tient pas rigueur à l'Office puisque l'Office publie les documents qu'il reçoit mais c'est un indice d'un phénomène qui s'est produit dans d'autres circonstances, puis on a vu ça notamment dans Ville-Marie où il y avait une habitude très mauvaise, voire délétère, d'omettre d'impliquer cette instance qui est une instance scientifique au service de Montréal. Alors pour nous, c'est un point à mentionner.

1515 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça sera fait.

1520 **M. DINU BUMBARU :**

1525 Quelques éléments supplémentaires. On mentionnait la préoccupation qu'on a de prendre une lecture de patrimoine comme un simple témoin. C'est également une chose qu'on aimerait porter à l'attention de la commission que dans le cas du patrimoine industriel, puis j'inviterais les acteurs de ce dossier-là à prendre en considération des principes qui ont été adoptés en 2011 par l'assemblée générale de l'ICOMOS sur des principes pour la conservation des bâtiments, des sites et des ensembles, y compris des paysages industriels. Et ce sont des recommandations internationales.

1530 Là-dedans, je le connais bien parce qu'on a pris l'expérience de Montréal et on l'a utilisée comme un capital pour démarrer cette réflexion internationale. Le patrimoine industriel est un patrimoine de bâtiments, mais de sites aussi, donc des ensembles de paysage. L'effort qui est mis là-dedans pour préserver les pylônes de la Belt Line est absolument intéressant. Mais c'est également des machines, des objets industriels et une mémoire de savoir-faire ouvrier qui mériterait d'être aussi valorisée.

1535            Alors dans ce sens-là, je pense que ça serait bien qu'il y ait une stratégie sur le patrimoine industriel. Ce n'est peut-être pas la responsabilité de l'arrondissement du Sud-Ouest d'enclencher cela mais...

**LA PRÉSIDENTE :**

1540

              Ce document-là, Monsieur Bumbaru, ICOMOS, ça date de?

**M. DINU BUMBARU :**

1545

              2011.

**LA PRÉSIDENTE :**

              2011, très bien. On va trouver ça.

1550

**M. DINU BUMBARU :**

              Oui, oui, oui. On va le mettre en annexe de notre mémoire expurgé des nombreuses fautes de frappe que nous avons autorisées malheureusement par distraction.

1555

**LA PRÉSIDENTE :**

              Sans problème, merci.

1560

**M. DINU BUMBARU :**

              Voilà.

**LA PRÉSIDENTE :**

1565

En quelques minutes?

**M. DINU BUMBARU :**

1570

En quelques minutes, pour terminer, cette question d'une stratégie patrimoine industriel, le Sud-Ouest n'est pas le seul qui devrait porter cela, tout comme on a vu le trajet avec l'épisode des vestiges des Tanneries qui est mentionné. Il faut quand même l'admettre, il y a une transparence, une honnêteté intellectuelle dans le document sur ce triste épisode qui embarrasse tout Montréal.

1575

Ça prend des politiques générales à l'échelle de la Ville, sinon de la métropole sur des questions comme l'archéologie et le patrimoine industriel. Mais ce serait bien qu'on puisse imaginer dans le PDUÉS des bases qui puissent servir à alimenter la Ville de Montréal sur cette question-là qui est une question réelle, qui distingue, qui n'est pas propre au Sud-Ouest, mais qui le distingue énormément.

1580

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a également un patrimoine industriel important et on se rappellera du triste épisode de la *Montreal Works* à Ahuntsic, des bâtiments municipaux d'origine industrielle qui correspondent étonnamment à certains des plans qui sont proposés dans le document ici et qui malheureusement avaient été démolis pour faire place à une triste cour de voirie municipale.

1585

Alors on pense qu'il y a là des éléments. Puis le Sud-Ouest a déjà démontré une attention à des sujets qui sont de portée montréalaise, par exemple, le petit patrimoine des artisans, ce qu'on appelle le patrimoine modeste, les maisons de Saint-Augustin, puis tout ça. Et on pense que chacun de ces exercices qu'on fait devant vous, ce n'est pas l'Office de consultation publique du Sud-Ouest par rapport à un autre pour un autre arrondissement, ça devrait bénéficier à tout Montréal, tout comme la relation avec le Conseil du patrimoine et une politique montréalaise du patrimoine.

1590

1595            Alors on a apporté ces commentaires dans cet esprit-là en espérant que ça ne serve pas  
uniquement à renforcer des gestes ponctuels mais peut-être à améliorer une stratégie de soutien  
à des projets et des réalisations qui enrichissent le patrimoine, pas juste qui amplifient le  
sentiment de regret qu'on peut avoir par rapport à des pertes. Voilà, merci.

1600            **LA PRÉSIDENTE :**

                  Merci, Monsieur Bumbaru. À propos de l'archéologie justement, il existe certaines  
obligations de la Ville en matière d'archéologie. Est-ce que vous souhaiteriez aller au-delà de ça,  
rajouter certaines obligations additionnelles? Là, on sait que quand c'est un projet de telle  
1605            envergure, ça suggère ceci ou enfin, est-ce que vous verriez encore plus pour qu'on protège  
mieux?

**M. DINU BUMBARU :**

1610            En général, quand on parle d'archéologie, on parle souvent de documentation. On a eu  
dimanche dernier, le 18, une annonce du gouvernement du Québec, le ministre Fortin a émis un  
avis d'intention de classement pour le site de Fort Lorette dans le vieux village du Sault-au-  
Récollet parce qu'ils ont fait des découvertes. Mais trop souvent à Montréal, on fait des sondages  
puis des explorations archéologiques à l'occasion d'un projet de développement.

1615

**LA PRÉSIDENTE :**

                  C'est ça.

1620            **M. DINU BUMBARU :**

                  Alors c'est un peu fausser la donne parce qu'on traite l'archéologie comme un  
contaminant à vérifier alors que ça devrait être l'objet d'études préalables, de sondages dans un

1625        contexte plus serein où il n'y a pas le bulldozer du projet de condos qui est juste en arrière. Ça crée des situations de conflit. Alors c'est peut-être moins au niveau de mesures de protection que la méthodologie sachant que...

**LA PRÉSIDENTE :**

1630

Ça serait davantage ça.

**M. DINU BUMBARU :**

1635

Oui, ça serait ça. Et on connaît... Le Sud-Ouest est quand même assez privilégié parce qu'il y a eu beaucoup de recherches. Je mentionnais tantôt Parcs Canada, la Ville de Montréal, Parcs Canada, c'est un secteur qui est quand même connu et même...

**LA PRÉSIDENTE :**

1640

Qui est assez documenté.

**M. DINU BUMBARU :**

1645

... on peut verser une larme mais le projet Turcot dans les études du BAPE, il y avait beaucoup d'identification de zones à fort potentiel archéologique. Donc le village des Tanneries, ce n'était pas une surprise là. Alors disons que là aussi il faut quand même réaliser que la protection du patrimoine archéologique, ça veut dire créer un parc par-dessus parce que exposer des vestiges souvent enfin dans un climat comme le nôtre, même si ça va changer, c'est la perte. Regardez le Champ-de-Mars, ils sont constamment en train de le réparer.

1650

**LA PRÉSIDENTE :**

1655

Oui, c'est un fait. Vous avez entendu la présentation tout à l'heure de Renwick Development?

**M. DINU BUMBARU :**

Oui.

1660 **LA PRÉSIDENTE :**

Je ne veux pas vous demander de critiquer le projet au sens comme on le ferait dans une salle de cours mais plutôt votre réaction avec ce que vous avez entendu dans la façon dont les composantes sont arrimées et tout ça, comment vous réagissez à ça?

1665

**M. DINU BUMBARU :**

Écoutez, le site de la Canada Malting est sur l'écran radar chez nous. On a des contacts depuis au moins une vingtaine d'années que je connais. Il y a eu plusieurs tentatives, il y a eu des démarches avec des agents de consultation, enfin il y a eu plusieurs formes de travaux. Donc c'est un sujet qu'on connaît. Comme je l'ai mentionné, on a eu l'occasion d'échanger avec monsieur Schnitzer de Renwick Development.

1670

Pour nous, on a cinq principes à Héritage Montréal : recevabilité; prise en compte du patrimoine et de l'urbanité; qualité du processus; innovation; et pérennité, c'est-à-dire le legs sur 25 ans que ça va donner. Et pour nous, le premier principe, c'est est-ce que c'est une proposition recevable? À Héritage, on en a eu une discussion et la conclusion, c'est que c'est certainement recevable parce que c'est une tentative pour donner un avenir à ce site-là. L'alternative qu'on a, c'est la plaque avec « *Ici gisait la Canada Malting* ».

1675

1680

Alors dans ce sens-là, on pense qu'il faut trouver une façon, plutôt que de faire de l'encadrement strictement réglementaire, d'avoir un mécanisme qui va établir des objectifs. Comment est-ce qu'on atteint un objectif, non pas de restauration mais de revitalisation d'un ensemble comme ça, avec les choix qui s'imposent.

1685

1690 Les bureaux d'Héritage Montréal sont dans un ancien monastère, le Bon-Pasteur sur la rue Sherbrooke qui date, un projet, des années 80 et qui devrait être très inspirant à beaucoup de gens, malheureusement qui est oublié. Mais dans ce projet, il y a eu des choix. Or, aujourd'hui, c'est un bâtiment qui est vivant puis qui participe à la trame urbaine avec une mixité de fonctions. Il y a du condominium là-dedans aussi bien que des bureaux, une salle de visite aussi bien qu'une coopérative d'habitation et un CPE puis des logements de personnes âgées.

1695 Alors pour nous, ce genre de mixité est possible et ça semble être la philosophie du projet. Donc on est recevable sur le principe, puis on est même intéressé à ce qu'un projet semblable, qui est mixte par essence, puisse se développer. Sinon bien on va envoyer les photographes avec un scan à 3D.

**LA PRÉSIDENTE :**

1700 Tout à fait. Ça complète mes questions. Danielle?

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

1705 Oui, peut-être juste un complément. On a bien compris l'option privilégiée pour la préservation et la valorisation en opposition à la commémoration simple, puis vous avez évoqué l'exemple du village des Tanneries. Juste pour que je comprenne bien, est-ce qu'il y a encore quelque chose qu'il est possible de préserver ou une façon de faire sur ce site-là présentement ou il n'y a...

1710 **M. DINU BUMBARU :**

Pour le village des Tanneries?

**Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

1715 Oui, effectivement.

**M. DINU BUMBARU :**

1720 Bien, on n'a pas une connaissance totale de l'univers qui nous entoure mais ce qu'on  
comprend, en comparant les vestiges qui ont été exposés, puis il faut quand même souligner que  
le ministère des Transports a autorisé un très grand dégagement des vestiges, ce qui n'est pas  
d'habitude le cas. Souvent, on fait ça en petites sections, vous photographiez, démolissez, puis  
vous allez à la prochaine pour pas que ça paraisse. Ça s'est déjà vu, y compris dans le Vieux-  
1725 Montréal, des projets municipaux. Mais quand on regardait ces vestiges, on se disait peut-être  
sous la rue Saint-Jacques il reste encore des choses parce que les propriétés se prolongeaient  
sous la rue. Donc peut-être le cœur de l'établissement de ce village des Tanneries a  
malheureusement été éliminé mais il se peut qu'il reste encore des éléments sous les chaussées  
environnantes.

1730 Alors ça, écoutez, ça tient au fait qu'on a des projets qui... Certains diront on est un  
peuple sans culture et sans littérature, mais dans ce cas-là, tout le monde avait lu les documents,  
sachant qu'il y avait très bien une zone à haut fort potentiel et ils ont quand même décidé de faire  
passer un égout en plein milieu. Ils ont fait la même chose avec des sites autochtones –  
aujourd'hui, c'est la Journée nationale des Autochtones – au centre-ville, faire passer des égouts,  
1735 tout en sachant. Alors il y a un problème dans bien des cas à avoir une approche patrimoniale à  
des sites archéologiques qui sont souvent traités comme des sites de prélèvement de  
connaissance plutôt que de conservation du patrimoine.

1740 Alors ce sont des stratégies qui sont différentes. Tous les sites ne sont pas capables de  
prendre de la mise en valeur, mais il y a peut-être une approche médiane à adopter où prendre  
des connaissances, puis protéger le patrimoine peuvent être réconciliés dans un modèle de  
planification des usages de ces terrains-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1745  
Merci. Rapidement, peut-être?

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

1750 Oui, très rapidement. Enfin, ça dépendra de vous.

**M. DINU BUMBARU :**

1755 Je vais essayer d'être vite.

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

1760 Alors à la section 2 d. de votre mémoire, vous parlez, vous nous mettez en garde je vous dirais en nous disant que le principal défi, c'est d'arriver à faire une transition correcte pour passer d'un site de patrimoine industriel vers d'autres nouvelles fonctions.

**M. DINU BUMBARU :**

1765 Oui.

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

1770 En fait, que c'était délicat le changement de site. Quels sont d'après vous les principaux écueils ou les principaux dangers qui accompagnent une telle transition? Et je pense qu'on peut dire qu'une façon d'éviter ça, c'est aussi d'associer au-delà de l'association de la communauté, puis de sa consultation, etc., qui, je pense, est déjà assez établie comme façon de faire.

**M. DINU BUMBARU :**

1775 Bien, écoutez, on a la chance d'avoir des grandes emprises, donc des sites d'une certaine dimension où on peut justement réaliser de la mixité. Alors pour nous, il y a un défi de mixité. Déjà au niveau industriel, les installations industrielles, c'est une diversité de pavillons.

Vous savez, c'est comme des minicampus chacun, alors il pourrait y avoir peut-être un modèle d'inspiration.

1780

L'autre chose aussi, qui nous semble un élément important du succès d'une requalification, c'est d'avoir une pensée en transition. Je vous signale par exemple la réflexion du groupe Entremise qui s'est faite. Il y a eu un atelier, les rapports devraient sortir bientôt, un atelier à l'automne dernier sur les usages transitoires. On sait qu'on a un grand défi avec un grand parc d'immeubles excédentaires, notamment des immeubles publics, des hôpitaux, des écoles, des bâtiments, à la limite des couvents, des choses comme ça, et on a tendance à dire ils sont ou bien dans la fonction 100 % publique ou ensuite dans la fonction 100 % privée.

1785

Entre les deux, on sait que ça prend du temps transformer des choses. Et entre les deux, on laisserait dans les limbes. Alors même l'église catholique s'est débarrassée des limbes, mais nous autres en urbanisme et développement à Montréal, on est très heureux de les garder pour une raison qui nous sidère à Héritage Montréal. Alors qu'on a des jeunes inventifs qui sont capables de prendre des terrains vacants sur le bord du fleuve et d'en faire des villages éphémères fabuleux, pourquoi est-ce qu'on n'a pas imaginé la phase de transition?

1790

1795

Nous on attribue une partie de la réponse au fait qu'on est en train encore de prolonger le modèle des années 70 qui est un modèle défensif. On construit un appareil réglementaire de défense alors que des fois, il faut sortir des murs pour établir une nouvelle relation avec les futurs usages. Et ce sont des cibles dans certains cas qui permettent ça; dans d'autres cas, c'est devenu trop insécure à cause du temps qui a été négligé et il nous semblait que ça serait important, une pensée sur la mixité, puis une pensée sur la transition et on ressort de là aussi avec cette idée de peut-être déployer au-delà du cadre réglementaire seul. Il faut avoir...

1800

Nous on n'est pas pour l'anarchie, on a déjà connu ça avant les années... Vous savez, cette année, c'est le 375e. Mais un des grands legs de 1992, c'est quand même le Plan d'urbanisme sous l'administration Jean Doré. Ça a propulsé Montréal dans l'avenir.

1805

1810 Mais il est temps de penser également quel est le genre d'outil pour l'avenir. Alors on ne va pas tout régler ça à soir là et c'est le défi du Théâtre Paradoxe aussi. Le paradoxe, c'est qu'on doit régler ce dossier-là mais en même temps, préparer la réforme du Plan d'urbanisme l'an prochain.

**M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire :**

1815 Merci. C'est très clair.

**M. DINU BUMBARU :**

1820 Et voilà.

**LA PRÉSIDENTE :**

1825 Et on ne règlera pas le cas du zonage ce soir, c'est bien sûr que l'encadrement réglementaire et le zonage ne sont pas particulièrement des cadres propices.

**M. DINU BUMBARU :**

1830 Peut-être que déjà le zonage est un défi encore plus conséquent parce que c'est le cerveau qui se zone et on a besoin d'un esprit ouvert pour faire avancer Montréal, vous savez, puis c'est vrai ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

1835 Monsieur Bumbaru, vos réflexions sont toujours appréciées. Elles sont toutes vraies de toute façon.

**M. DINU BUMBARU :**

1840 Ce sont des réflexions, vous savez, ce n'est pas des faits objectifs. Mais ce n'est pas des réflexions alternatives. Ce sont des réflexions alternatives mais non pas fausses. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1845 Je vous remercie, Monsieur Bumbaru.

**M. DINU BUMBARU :**

Bonne soirée!

1850 **LA PRÉSIDENTE :**

1855 Merci. J'inviterais maintenant madame Marie-Josée Dupuis. Madame Dupuis n'est pas arrivée. Madame Shanon Franssen et madame Engmann, s'il vous plaît. Est-ce que madame Franssen est encore avec nous? Ça va être madame Engmann, très bien. Nous vous écoutons quand vous êtes prête, Madame Engmann.

**Mme SONJA ENGMANN :**

1860 Je viens d'arriver il y a une minute, ça fait que ça tombe bien. Sonja Engmann pour Solidarité Saint-Henri. J'aimerais d'abord vous remercier de nous recevoir ce soir puis m'excuser du retard avec lequel on a soumis le mémoire.

**LA PRÉSIDENTE :**

1865 Je rappelle juste que la raison pour laquelle on demande vos mémoires auparavant, c'est que ça nous donne l'opportunité de les lire et de faire préciser un ensemble de points, ce qui rend notre analyse davantage...

**Mme SONJA ENGMANN :**

1870           Absolument, je comprends les raisons, tout à fait. On a essayé fort.

**LA PRÉSIDENTE :**

1875           Alors là, dans votre cas, ça n'a pas été possible. Nous vous écoutons.

**Mme SONJA ENGMANN :**

1880           En gros, le mémoire, c'est vraiment basé sur le premier mémoire, les premières recommandations qu'on avait déjà soumises à l'équipe PDUÉS puis à l'OCPM au printemps 2016.

1885           En fait, j'aimerais d'abord commencer vraiment à remercier l'OCPM pour le processus de consultation publique parce que c'était pour nous une occasion de vraiment rassembler toutes les recommandations qui sont sorties de toutes nos démarches participatives depuis presque dix ans en fait. Ça fait que ça nous a vraiment permis de voir qu'on était capable, avec les recommandations et avec le travail qu'on avait fait au préalable, qu'on était capable de constituer nous-mêmes un plan de développement populaire pour l'ouest de Saint-Henri qui, selon nous, représente vraiment le consensus parmi la communauté et les résidents de Saint-Henri et les organismes communautaires.

1890           Donc c'était une chance pour nous. Et c'est pour ça qu'on a soumis ce mémoire-là sous forme d'un plan de développement communautaire populaire parce qu'on considère que c'est les balises qu'on aimerait voir que le PDUÉS adopte.

1895           **LA PRÉSIDENTE :**

          Je veux juste être claire étant donné qu'on ne l'a pas lu, j'ai peut-être une question complètement à côté mais ce mémoire en forme de plan de développement a été réalisé pour

1900

qu'il puisse s'intégrer dans le PDUÉS qu'on a à analyser, c'est ça? Est-ce que je comprends bien?

**Mme SONJA ENGMANN :**

1905

En fait, ce qu'on recommande, c'est que le PDUÉS adopte l'ensemble des recommandations de notre plan de développement populaire parce que c'est un processus de consultation large des résidents. Ça fait que c'est vraiment lui qui ressemble l'ensemble des besoins des résidents de Saint-Henri.

**LA PRÉSIDENTE :**

1910

Est-ce que vous l'avez conçu en lien avec le document, c'est-à-dire pour, par exemple, s'assurer que vos intentions ou vos souhaits s'accordent avec ce qui est dans le PDUÉS et éviter des contradictions flagrantes ou vous avez mis le PDUÉS de côté et vous avez fait un plan? Juste pour comprendre votre méthodologie.

1915

**Mme SONJA ENGMANN :**

1920

La manière qu'on a structuré, c'est qu'on présente pour chaque gros enjeu que nous on voit, on présente les recommandations de notre plan populaire pour ensuite le comparer avec le plan de développement économique, le PDUÉS qui nous a été soumis. Et c'est un peu comme ça que je vais essayer de structurer la présentation de ce soir aussi.

**LA PRÉSIDENTE :**

1925

Très bien, merci.

**Mme SONJA ENGMANN :**

1930 C'est ça, comme je disais, notre plan, c'est vraiment basé sur l'ensemble des  
recommandations issues d'un nombre d'une dizaine de démarches participatives en  
commençant par Mobilisation Turcot et sa déclaration de principes en 2008 jusqu'en 2013, les  
travaux de la Concertation InterQuartier pour l'intégration de l'hôpital du CUSM dans les trois  
quartiers voisins, l'atelier citoyen sur l'apaisement de la circulation en 2011 et la consultation  
1935 publique sur le réaménagement du secteur Lionel-Groulx en 2012, la charrette sur l'accès au  
CUSM qu'on a réalisée en collaboration avec le CUSM et avec la Concertation InterQuartier en  
2013, la mobilisation des résidents contre le mégaprojet de condominiums sur le site de la  
Canada Malting en 2013, le forum sur la gentrification du quartier que Solidarité Saint-Henri a  
organisé en 2014 et surtout l'opération populaire en aménagement de Saint-Henri qui est un  
processus encore en cours mais qui a commencé en 2014, en partie l'aménagement  
1940 communautaire de la Place Saint-Henri en 2015 et plus récemment l'atelier qu'on a organisé sur  
le développement d'un projet 100 % communautaire sur le site de la Canada Malting et les  
ateliers de consultation qu'on a faits sur le plan récréotouristique du pôle Gadbois.

1945 Donc en résumé... Excusez-moi, je n'ai pas eu le temps de préparer ma présentation  
comme il faut non plus et je m'en excuse.

**LA PRÉSIDENTE :**

1950 Alors on est presque au même point.

**Mme SONJA ENGMANN :**

1955 Oui. Donc ce que l'ensemble de ces consultations a constaté, c'est qu'il y a en fait cinq  
grands enjeux dans l'ouest de Saint-Henri. En premier lieu, le manque de logements sociaux, le  
manque de services et de commerces de proximité, des problèmes liés à la circulation  
automobile, le manque de jardins communautaires et l'absence d'épicerie et des barrières à  
l'accès aux aliments.

1960

Donc le plan de développement populaire qu'on présente aujourd'hui essaie de reprendre à ces enjeux-là et en fait, ce qu'on constate, c'est que le PDUÉS a identifié plus ou moins les mêmes enjeux pour l'ouest de Saint-Henri. Par contre, il y accorde un poids différent, il priorise moins par exemple les logements sociaux et beaucoup plus le verdissement. Ce qu'on recommande en fait, que le PDUÉS réajuste le poids qu'il accorde et les mesures concrètes qu'il propose pour répondre à ces objectifs-là.

1965

Donc en premier lieu, on aimerait que le PDUÉS intègre le plan d'aménagement populaire qui a été développé dans le cadre de l'opération populaire en aménagement de Saint-Henri, qu'il inclue par exemple un réaménagement du pôle Gadbois qui serait développé pour et par le milieu local et qui devrait reprendre aux besoins nommés des résidents du secteur que je viens de nommer en logement social, accès aux services de proximité, transport en commun, jardins communautaires et verdissement.

1970

Le plan d'aménagement populaire inclut aussi l'identification d'un certain nombre de terrains qu'on souhaite voir mis en réserve pour le développement de logement social, dont notamment le terrain sur Saint-Ambroise et Côte-Saint-Paul et le terrain de la Canada Malting. Il inclut aussi un plan pour le redéveloppement de la cour d'École Saint-Zotique, la création d'un parc sur un lot vacant dans le village des Tanneries, la sécurisation de l'intersection du village Turcot et le redéveloppement du parc Sainte-Élisabeth et il recommande surtout d'impliquer les résidents dans chaque étape de conception et de mise en œuvre d'un plan.

1975

1980

Le PDUÉS, comme je disais, les enjeux se recourent. Ce qu'on recommande, on trouve que la légitimité du plan de développement populaire qu'on présente est supérieure à celle du PDUÉS parce qu'il est vraiment basé sur un travail avec les résidents. On a essayé de chiffrer, il y a à peu près 2 000 résidents au cours des derniers dix ans qui ont participé aux ateliers d'aménagement et de développement du territoire de l'ouest de Saint-Henri qu'on a réalisés et on constate depuis dix-huit mois, il y a vraiment un consensus sur les enjeux, sur les priorités.

1985

Donc on considère que ça nous donne la légitimité de proposer une réorientation du PDUÉS pour reprendre à ces recommandations-là.

1990 J'aimerais juste toucher un mot particulièrement au plan du pôle Gadbois qui est comme inclus dans le PDUÉS mais, comme entendu, qui marche à une vitesse différente. On considère que ce plan-là ne répond pas du tout aux besoins des résidents, pas du tout. En fait, ce qu'on entend souvent, c'est que c'est un tapis rouge à la gentrification, que ça a été fait pour les gens de l'extérieur du quartier. Puis les résidents se désolent beaucoup parce qu'il y a un 35 millions \$

1995 – je pense maintenant 45 millions \$, ça a été bonifié par un 10 millions \$ de la ville-centre – qui sera rattaché à ce plan-là, qui aurait pu être dépensé plus librement, qui ne sont pas rattachés à des programmes de verdissement ou d'agriculture urbaine comme la majorité des actions concrètes incluses dans le PDUÉS.

2000 Ça fait qu'on considère que le pôle Gadbois, le plan pour le pôle Gadbois, c'est vraiment une occasion manquée pour faire des actions structurantes pour répondre aux besoins des gens de Saint-Henri notamment en matière de logement social, de transport en commun et d'accès aux services de proximité.

2005 Et une des recommandations qu'on a aujourd'hui pour le PDUÉS, c'est vraiment avant qu'il soit trop tard, de réorienter massivement le plan pour le pôle Gadbois, d'utiliser les fonds disponibles pour ce secteur-là sur un terrain plus large sur l'ensemble de l'ouest de Saint-Henri, puis réaliser les aménagements qu'on demande, qu'on se fait dire qu'il manque des fonds, une mise en réserve des terrains, des constructions de nouveaux projets de logement social et des logements sociaux qui ne font pas partie dans le projet d'une stratégie d'inclusion avec le développement de condos à côté. Donc vraiment des logements sociaux en tant que tels.

2010

2015 On a aussi quelques recommandations par rapport à la pollution locale pour améliorer la santé des résidents qui vivent dans l'ombre de l'échangeur Turcot. On estime que nous avons besoin de mesures pour lutter contre la pollution de l'air et les îlots de chaleur.

2020 Donc de prévoir des mesures de verdissement spécifiquement aux abords de l'échangeur Turcot et spécifiquement des arbres et des plantes qui permettent de purifier l'air, pas nécessairement des aménagements tels les ruelles vertes mais vraiment spécifiquement la plantation massive d'arbres pour lutter contre la pollution, la poussière et la pollution sonore et les îlots de chaleur.

2025 Les résidents demandent aussi des mesures antibruit, ceux qui vivent à côté de l'échangeur Turcot, vous l'aurez sûrement entendu, ça fait du bruit, la construction en plus, il y a de la poussière. Il y a des résidents qui nous disent qu'il faut qu'ils époussettent leurs meubles une fois par jour parce qu'il y a un *layer*, en tout cas...

**LA PRÉSIDENTE :**

2030 Des couches de poussière.

**Mme SONJA ENGMANN :**

2035 Oui, c'est ça, en gros. Donc ce qu'on constate, c'est quoique le PDUÉS prévoie des méthodes de verdissement diversifiées, nous considérons que c'est en soi pas suffisant pour répondre à l'ensemble des nuisances identifiées par les résidents. On aurait aimé voir des plans concrets pour verdir les abords de l'autoroute. Et en fait, en isolant toutes les mesures de verdissement du PDUÉS, le verdissement est un facteur de la gentrification. Donc s'il n'y a pas d'autres mesures pour balancer, pour équilibrer, ça va contribuer à rendre beau... L'ouest de Saint-Henri va contribuer à la hausse des loyers puis va contribuer au déplacement de la population encore.

2045 Donc on veut vraiment mettre l'emphase sur le fait que le verdissement, en tant que mesure isolée, va juste empirer la situation pour les résidents de Saint-Henri, ça va juste faire continuer le déplacement puis aussi le chemin vers l'itinérance. Il y a un cycle, en fait, je vais en parler plus tard.

2050 Un autre axe de notre plan de développement populaire, c'est justement l'augmentation de l'offre de transport collectif, surtout dans le secteur de l'ouest qui est extrêmement enclavé et les résidents demandent depuis longtemps des mesures spécifiques, telles l'augmentation de fréquence des lignes d'autobus 36 et 37 et ainsi de suite.

2055 On trouve que le PDUÉS met l'emphase trop sur le transport actif et, encore une fois, dans une optique d'augmenter les pistes cyclables ou les chemins pour les gens qui sont déjà en mesure de faire du vélo, mais n'inclut pas nécessairement des mesures concrètes pour rendre plus accessible le vélo – par exemple, des ateliers de vélo – et pour rendre plus accessible, en fait, pour améliorer la situation des gens qui n'ont pas accès au vélo par leur condition physique, leur âge, le fait qu'ils ont quatre enfants puis qu'ils sont monoparentaux.

2060 Puis, en fait, l'ouest de Saint-Henri, c'est un des secteurs avec la plus forte proportion de personnes âgées de Saint-Henri et un des plus hauts taux de monoparentalité de tout Montréal, en fait. Donc c'est du monde qui n'a pas nécessairement une voiture, qui n'a pas nécessairement la capacité d'aller faire leurs courses en vélo, puis on aimerait voir l'inclusion de mesures de transport en commun pour spécifiquement répondre à leurs besoins.

2065 Donc l'autre axe, c'est le désenclavement des quartiers touchés. En fait, c'est ça, Saint-Henri, c'est extrêmement limité, l'ouest de Saint-Henri, en fait, par l'échangeur, par la voie ferrée et par le canal de Lachine. Puis on a vu que le PDUÉS inclut par exemple un lien fédérateur, encore une fois pour les vélos, donc un lien de piste cyclable entre les différents quartiers.

2070 Mais on aimerait qu'une mesure soit bonifiée par des liens, par exemple, que l'accès piéton vers l'hôpital CUSM soit facilité. Bien, c'est ça, que les liens de transport en commun entre les quartiers soient modifiés également. Parce que pour l'instant, tout passe par Lionel-Groulx, puis souvent les résidents de l'ouest de Saint-Henri... Par exemple, pour se rendre ici ce soir, ça aurait pris un détour en autobus, genre je pense à peu près une heure, si on était obligé de partir  
2075 de l'ouest de Saint-Henri. Parce qu'il n'y a pas de lien direct.

2080 Ensuite, les logements abordables pour la population à faible revenu. J'en ai parlé pas mal, c'est un besoin criant. Il y a plusieurs études à cet effet qui sont sorties. J'aimerais juste citer le besoin, l'analyse du Front d'action populaire en aménagement urbain, le FRAPRU qui exige la construction de 4 500 nouveaux logements sociaux dans le Sud-Ouest, dont un minimum de 500 à Saint-Henri. Puis on le sait, les terrains sont de plus en plus rares, Saint-Henri est de plus en plus densément peuplé, puis construit aussi.

2085 Donc on aimerait vraiment voir que le PDUÉS inclue des mesures structurantes pour s'assurer qu'il y a une politique de mise en réserve de terrains, autant au niveau de la ville-centre qu'au niveau de l'arrondissement, que les terrains qui sont encore vacants aujourd'hui soient réservés uniquement à du logement social. On en a identifié quelques-uns dans le mémoire mais je ne retrouve pas la liste en ce moment.

2090 Parce qu'en fait, ce qu'on constate surtout... En fait, le maire Coderre a exprimé une volonté d'agir sur l'itinérance. On a constaté un phénomène qui s'accélère depuis les dernières années dans l'ouest de Saint-Henri. C'est qu'en fait, le monde qui a été capable de se payer un logement dans l'ouest, à cause de la hausse des loyers, ils ont perdu leur appartement, ils sont obligés de se loger en maison de chambres. Les maisons de chambres ferment ou sont renouvelées et revendues et relouées en condo. Donc on a vraiment une progression de genre appartement pas cher, maison de chambre, itinérance. Puis c'est quelque chose qui s'accélère, s'acheminer vers l'itinérance. Les populations se déplacent tranquillement, voire il y a beaucoup de monde qui est aussi carrément déplacé du quartier.

2100 Donc le logement social, c'est vraiment, c'est une priorité. Je pense que sans mesures structurantes pour le logement social, toute autre mesure ne va que contribuer au déplacement de la population de Saint-Henri et ne va pas du tout servir à répondre à leurs besoins.

2105 Donc par exemple, des recommandations un peu plus concrètes...

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous donne encore quelques minutes, je vous laisse un peu filer parce que nous on n'a pas lu votre mémoire, mais en conclusion.

2110

**Mme SONJA ENGMANN :**

Je peux me dépêcher un peu plus. Donc on a quelques recommandations par rapport aux balises d'aménagement à part celles qui sont mentionnées dans le PDUÉS. En gros, ce qu'on trouve, c'est qu'elles ne sont pas assez concrètes, pas assez contraignantes, puis on aimerait qu'il y ait des mesures qui soient rajoutées spécifiquement pour s'assurer que les besoins soient respectés.

2115

Et on aimerait aussi recommander fortement que le PDUÉS appuie les initiatives citoyennes qui existent dans l'ouest de Saint-Henri et elles sont nombreuses. Par exemple, le collectif À nous la Malting que vous avez déjà entendu ce soir, qui travaille pour le développement du logement social ou des projets 100 % communautaires qui répondent aux besoins du quartier. Donc on aimerait voir, par exemple, un appui officiel inclu dans le PDUÉS ainsi que des mesures de soutien concrètes des actions pour aider ces initiatives citoyennes à réaliser leurs objectifs

2120

2125

Ensuite, par rapport au développement économique, c'est ça...

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vais vous demander peut-être pas de passer chacune de vos recommandations mais simplement peut-être de conclure.

2130

**Mme SONJA ENGMANN :**

2135

O.K. Donc en conclusion, je ne vais pas relire les recommandations spécifiques qu'on a pour le PDUÉS mais plus les recommandations globales.

2140

On aimerait que l'orientation principale du PDUÉS soit l'appui au développement d'une stratégie de mise en œuvre du plan de développement populaire de l'ouest de Saint-Henri.

Que le PDUÉS soit revu en profondeur pour réorienter de façon radicale les plans pour le pôle Gadbois de façon à répondre aux demandes des résidents du quartier.

2145

Que le PDUÉS appuie le développement 100 % communautaire du collectif À nous la Malting sur le site de la Canada Malting.

Que le PDUÉS inclue des mesures concrètes et structurantes pour augmenter le nombre de terrains mis en réserve et le nombre de logement abordable dans le secteur.

2150

Finalement, que le PDUÉS devienne un outil pour soutenir les résidents du quartier de Saint-Henri dans la mise en œuvre des aménagements prévus dans le plan populaire pour améliorer de façon tangible leur qualité de vie et pour construire une communauté forte, saine, solidaire, autonome et vibrante. Merci.

2155

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Madame Engmann. On n'aura pas de questions parce qu'on n'a pas pu vous lire mais on va vous lire attentivement.

2160

**Mme SONJA ENGMANN :**

Parfait. Merci beaucoup.

2165 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Est-ce que madame Dupuis... Elle n'est pas arrivée. Bon, bien écoutez, on va lire tout de même le mémoire de... Je vais peut-être faire mon petit mot de fermeture et si madame Dupuis arrive dans les prochaines minutes... On va peut-être donner la chance à madame Dupuis d'arriver en demandant à monsieur Bourque de faire une rectification, si jamais il souhaitait le faire? S'il vous plaît. Et notamment une précision sur le zonage résidentiel et tout. Nous vous écoutons.

2175 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Tout à fait. Alors quelques rectifications. Il y a eu mention dans le premier mémoire déposé par la Table de concertation Ville Émard/Côte-Saint-Paul que les engagements du ministère au niveau de la plantation d'arbres et en espaces verts n'étaient pas rejoints dans le cadre du PDUÉS. L'objectif du PDUÉS, ce n'était pas de mettre en valeur les réalisations du ministère, donc je ne mentionnerai pas le nombre d'arbres et les superficies en hectares qui sont prévus dans le projet Turcot, ils ne sont pas comptabilisés dans les chiffres du PDUÉS. Donc il ne faut pas prendre les chiffres du PDUÉS comme incluant les réalisations du ministère. Premièrement.

2185 Deuxièmement, je confirme que le zonage du 4700, Saint-Ambroise actuellement permet le résidentiel et que l'intention annoncée dans le document, c'est d'en faire une zone d'emploi. Par contre, comme je l'ai mentionné hier, pour y arriver, il faut qu'on modifie le schéma d'aménagement, le Plan d'urbanisme et ensuite la réglementation. Donc plusieurs étapes pour que ce soit considéré comme une réglementation qui exclut l'habitation pour ce site.

2190 Aussi, il a été mentionné – excusez-moi, je fais un petit retour – dans le mémoire de Ville Émard/Côte-Saint-Paul que la réglementation ne permettait pas la plantation d'arbres sur le domaine public. À vrai dire, le projet qui était sous-entendu, c'est un projet de plantation qui était mitoyen sur le domaine privé et public et la demande de l'arrondissement, c'était de localiser les

2195

2200 plantations pour s'assurer qu'il n'y ait pas d'infrastructure publique sous les futurs arbres. Donc qu'est-ce qu'on a demandé à l'organisme Pro-Vert qui menait ce projet-là, c'était d'identifier la localisation des plantations et que l'arrondissement validerait la faisabilité technique. Et dans le cas où il n'y aurait pas d'incidence sur les infrastructures souterraines, qu'on était favorable mais qu'on demandait des précisions sur la localisation de ces arbres-là. On attend actuellement le document de l'organisme Pro-Vert.

2205 Aussi, au niveau du règlement d'urbanisme, il est déjà prévu qu'il y a des obligations de planter des arbres dans le cadre de projets et aussi l'interdiction d'abattre des arbres. Et dans le règlement d'urbanisme, il y a déjà des normes réglementaires à cet égard.

2210 Dans un autre des mémoires qui a été déposé, il était mentionné que les deux rives du canal de Lachine n'étaient pas prises en compte alors que le document intervient vraiment sur les deux rives du canal de Lachine. Parcs Canada est un de nos partenaires clés dans le projet. On a eu plusieurs rencontres avec Parcs Canada. D'ailleurs, l'équipe PDUÉS est partie prenante de l'élaboration du nouveau plan directeur du canal de Lachine. On a soumis le PDUÉS, on l'a soumis à Parcs Canada pour commentaires et aussi on a soumis nos recommandations et des demandes d'arrimage entre les interventions du plan directeur et du canal de Lachine.

2215 Un exemple concret : le réaménagement du pôle Gadbois prévoit des interventions directement sur l'emprise de Parcs Canada. Donc c'est évident que c'est un partenaire clé de la démarche et on est en contact continu avec les intervenants de Parcs Canada.

2220 Aussi, il était mentionné que sur le site de l'Office, nous avons présenté, à la demande de la Direction de l'urbanisme, au Comité Jacques-Viger. Mais effectivement, il n'y a pas eu de demande subséquente de présentation au Conseil du patrimoine de Montréal. Donc il n'y a effectivement pas eu de présentation au Conseil du patrimoine de Montréal. Le projet a été présenté au Comité Jacques-Viger et l'avis est versé actuellement comme document sur le site de l'Office de consultation publique de Montréal. Voilà.

2225

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie, Monsieur Bourque, pour ces précisions.

2230 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Bienvenue!

**LA PRÉSIDENTE :**

2235

On n'a toujours pas de nouvelles de madame Marie-Josée? On en tiendra compte de toute façon. Donc c'était la fin de l'audition.

2240

Mes collègues et moi, de même que notre analyste, commencerons dès à présent – en fait, on va se garder une petite gêne pour ce soir, on va commencer demain matin – à analyser l'information reçue et les opinions qui nous ont été communiquées.

2245

Je remercie toutes les personnes qui ont soutenu les travaux de la commission, madame la sténographe, monsieur le responsable du son et tout le personnel de l'Office, de même que les représentants de l'arrondissement le Sud-Ouest et ceux de la Ville de Montréal.

2250

La commission est reconnaissante envers toutes les personnes qui ont acheminé un mémoire, qui sont venues présenter leur mémoire ou leur opinion, de même que toutes les personnes qui se sont déplacées pour assister à cette rencontre. Je tiens à saluer également, comme je l'ai déjà fait hier, votre courtoisie et votre patience.

Merci à tous, je vous souhaite au nom de la commission, un bel été en ce jour de solstice. Au plaisir.

2255

**AJOURNEMENT**

\* \* \* \* \*

2260

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 :

2265

---

**LOUISE PHILIBERT, s.o.**