



ATELIER LACHINE-EST

Procès-verbal de la rencontre avec les propriétaires | promoteurs du territoire

10 juillet 2020 de 9h30 à 11h30

Rencontre en ligne sur la plateforme Zoom

LISTE DES PARTICIPANTS

- Alice Bonneau (Labo Climat Montréal)
- Aldo Coviello (Aldo Construction)
- Antoine Chaloub – (Atelier Chaloub Architectes, Atelier et développement AP)
- Brian Fahey (Fahey et associés, consultant pour Aldo Construction)
- Cheryl Lynn Volk (Cintube Ltee)
- Chloé Duval-Zack (Bâtir son quartier, partenaire d'Aldo Construction)
- Danny Tremblay (Urbaniste-Conseil Inc, Consultant pour Patrick Varin)
- Fella Amina Maherzi (Arrondissement de Lachine)
- France St-Pierre – Arrondissement de Lachine
- Gino Mauri (Directeur de la création, Développement Lachine-Est)
- Guy Pelletier (Fahey et associés, consultant pour Aldo Construction)
- Hélène Madénian (Labo Climat Montréal)
- Iris Simard Tremblay (Concert'Action Lachine)
- Karim Charef (Ville de Montréal)
- Lise Bernier (Ville de Montréal)
- Warren Flowers (Cintube Ltée)
- Maja Vodanovic (Mairesse de Lachine)
- Martin Roy (Ville de Montréal)
- Maurizio Favretto (Complexe industriel de Lachine Inc.)
- Michel Séguin (Arrondissement de Lachine)
- Myriam Grondin (Concert'Action Lachine)
- Paolo Catania (Développement Lachine-Est)
- Patrick Varin (Atelier et développement AP)
- Pierre Barrette (Concert'Action Lachine)
- Simon Ménard (Fahey et associés)

1. MOT DE BIENVENUE ET MISE EN CONTEXTE

1.1 Mot de bienvenue de Pierre Barrette, directeur de Concert'Action Lachine

- La séance débute avec Pierre Barrette qui fait le mot de bienvenue. Il propose également de faire un tour de table. Ainsi, chaque participant se présente en disant son nom et l'organisation qu'il représente. Certains mentionnent la raison de leur présence.

1.2 Mot d'introduction de Maja Vodanovic, mairesse de Lachine

- Maja Vodanovic fait le mot d'introduction. L'emphasis est mise sur l'importance du projet. Les bâtiments et les espaces non résidentiels jugés essentiels au projet sont nommés. Elle parle, ensuite, de la réserve foncière d'Hydro-Québec. En ce moment, il y a des négociations franches qui se font entre les différents acteurs. Maja Vodanovic mentionne la densité exigée par le Document complémentaire de Schéma d'aménagement et de développement (80 logements par hectare). Celle-ci est pour le bien de la communauté. Les négociations seront plus favorables pour le promoteur s'ils atteignent la densité idéale. Elle fait aussi mention du tramway qui est un élément obligatoire pour obtenir la densité souhaitée. Elle précise que les négociations doivent être ouvertes et se dérouler entre tous les acteurs pour obtenir le tramway à Lachine.

La mairesse évoque l'importance de trouver un représentant pour les négociations auprès des différentes instances gouvernementales, car il y a un besoin d'investissements de la part de Montréal et de Québec. Il faudra aussi obtenir l'acceptation de la communauté. Elle termine en disant que Lachine compte encadrer les promoteurs et ne laissera pas aller les choses.

1.3 Présentation du déroulement de la rencontre

Myriam Grondin présente le déroulement de la séance.

2. RAPPEL DU PLAN DE TRAVAIL ET PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT

2.1 Prochaines étapes à venir jusqu'au dépôt de PPU

Karim Charef présente les étapes à venir jusqu'au dépôt de PPU.

- Dans le secteur industriel, il y a une absence d'infrastructures publiques. Ainsi, il y a une nécessité de les apporter.
- L'ADN de l'écoquartier doit s'appuyer sur son patrimoine pour sa signature.
- Le transport collectif doit être au cœur du projet pour avoir la densité souhaitée.
- Il fait un rappel de la démarche du projet Lachine-Est pour le PPU et il y a mention des différences avec le processus habituel : une concertation serrée et un travail du bas vers le haut. Habituellement, le travail se fait du haut vers le bas. Il note l'importance du rôle de Concert'Action dans ce nouveau processus.
- Il présente la feuille de route (calendrier) des différentes étapes de travail préliminaires d'élaboration du PPU (2020-2021).
- Il mentionne la rencontre qui prendra place en septembre avec les promoteurs pour faire le plan d'ensemble.
- Il parle des éléments importants autour desquels le plan d'ensemble doit être bâti, et ce, en concertation notamment avec les promoteurs.
- À la fin 2020, il y aura le dépôt du plan d'ensemble et en début 2021, ce sera le début de la rédaction du PPU.

2.2 Période de questions

- Bryan Fahey demande, si dans le calendrier, il y aura un atelier sur la densité et la forme urbaine. Il veut, aussi savoir quand les premières formes du PPU seront présentées.

- Karim Charef répond que pour l'automne 2020, la ville se concentre sur le plan d'ensemble. Celui ne sera pas rédigé par la Ville et ensuite présenté aux promoteurs. Le plan d'ensemble sera bâti avec tous les acteurs. Le plan d'ensemble sera la pièce maitresse du PPU. L'écriture du PPU se fera en 2021. En 2021, avant l'adoption, une rencontre sera tenue avec les promoteur pour vous présenter le PPU.

3. RETOUR SUR LES OBJECTIFS CONSENSUELS DES ATELIERS

3.1 Présentation des objectifs par thématique

- Myriam Grondin présente les objectifs consensuels de chaque thématique. Elle dit que plus de 70 objectifs sont ressortis des ateliers. Avec ce nombre important, il sera impossible de tous les nommer pendant la présentation. Les objectifs seront présentés selon les thématiques.
- Pierre Barrette mentionne que les documents des ateliers thématiques seront déposés sur le site de CAL.
- Myriam présente les différents objectifs consensuels qui sont ressorti pour chaque atelier thématique. Ils sont divisés en thèmes.
- Pierre Barrette rappelle que certains objectifs consensuels sont encore à valider auprès des participants. Il invite les participants à soumettre leurs questions et commentaires.

3.2 Tour de table et discussion

- Paolo Catania invite Bryan Fahey à faire part de sa conclusion.
- Bryan Fahey dit qu'il y a eu une rencontre préparatoire avant la réunion du 10 juillet entre les promoteurs du projet, afin qu'ils puissent faire part de leurs préoccupations. De façon général, il y a un consensus sur la question patrimoniale. Tout le monde reconnaît l'importance des bâtiments et des vestiges. Il y a une volonté de travailler ensemble à la conservation. Bryan Fahey mentionne qu'il a une question pour la mairesse : « *Quels sont les bâtiments qui méritent d'être conservés ?* »
- Maja Vodanovic mentionne qu'elle avait répondu à la question dans une précédente intervention. Elle avait dit que la liste des bâtiments et la conservation désirée serait envoyée dans les plus brefs délais.
- Bryan Fahey dit que lorsque la liste sera reçue, les promoteurs pourront en tenir compte pour la planification. Il enchaîne en parlant de la problématique des bâtiments inoccupés. Ils se demande comment les différents acteurs peuvent travailler ensemble pour trouver des usages transitoires aux bâtiments jusqu'à ce que l'on trouve leur usage permanent. Il précise l'importance de travailler ensemble sur cet enjeu.
- Maja Vodanovic est contente d'entendre cela. Les usages temporaires seraient en prolongation avec rue Notre-Dame, par exemple des lieux de travail.
- Karim Charef réitère l'importance des usages transitoires. Il ajoute que d'ici adoption du PPU, il faut réfléchir aux usages transitoires des bâtiments ensemble.
- Bryan Fahey veut faire part d'un autre élément important : la question de la contamination et de la décontamination. Il mentionne que cela nécessitera des travaux et veut savoir s'il existe une enveloppe de subventions de la part de la Ville de Montréal.
- Maja Vodanovic répond que 75 millions ont été prévus pour l'Est et que 200 millions ont été prévus pour tout Montréal. Elle précise que cet argent est lié à un retour à la communauté. Il n'y aura pas d'argent disponible pour un terrain qui accueillera des condos de luxe. L'argent sera pour les terrains où il y aura un retour à la communauté comme un centre communautaire. Elle finit en disant qu'il est important de négocier tous ensemble pour obtenir des projets de retour à la communauté. Ainsi, il sera plus facile d'aller chercher de l'argent à la Ville de Montréal.
- Bryan Fahey réitère l'engagement d'Aldo Construction. Le pôle civique est toujours sur la table afin qu'il soit présent sur le terrain de la Dominion Bridge. La compagnie souhaite poursuivre dans cette direction.

- Maja Vodanovic répond qu'elle est contente, mais qu'elle veut ouvrir la possibilité aux autres promoteurs. Elle veut leur donner la possibilité de faire une offre pour intégrer le pôle civique à leur projet.
- Bryan Fahey dit qu'il y a une volonté de tous les promoteurs d'inclure des équipements publics sur les terrains de chaque promoteur.
- Maja Vodanovic dit que cela ne se fera pas à n'importe quel prix.
- Paolo Catania se dit très ouvert aux besoins de la Ville. Avant de faire une offre, il aimerait connaître les besoins de la Ville. Il dit que l'on peut compter sur lui s'il y a des besoins de la Ville. Il répète qu'il est très ouvert à collaborer.
- Maja Vodanovic se dit contente de l'entendre.
- Pierre Barrette et Brian Fahey s'accorde pour présenter la suite des préoccupations des promoteurs au point 5.

4. ATELIER DE SEPTEMBRE SUR LA FORMATION URBAINE ET LES USAGES

4.1 Discussion du format et de la participation des propriétaires | promoteurs

- Myriam Grondin parle de l'atelier synthèse à venir. Elle fait une proposition pour le déroulement de l'atelier synthèse. Les promoteurs présenteraient leur vision du futur écoquartier et ils l'expliqueraient en détail. La vision proposée serait ensuite discutée en sous-groupe et un retour serait fait avec tous.
- Pierre Barrette mentionne que c'est une belle proposition.
- Maja Vodanovic mentionne qu'il manque l'aspect verdissement dans la présentation.
- Myriam Grondin répond ce sont des points exemples.
- Pierre Barrette dit que les cinq thématiques feront partie de la rencontre. Il demande à Bryan Fahey s'il a des commentaires et des réactions.
- Bryan Fahey dit que c'est une belle invitation. Le message est que l'on veut tous travailler ensemble à définir la recette. La démarche est intéressante. Il demande si les documents présentés peuvent être transmis aux promoteurs.
- Pierre Barrette mentionne que certains documents sont déjà sur le site de CAL.
- Bryan Fahey dit qu'il aimerait recevoir directement le travail de Myriam Grondin pour pouvoir le partager. Il trouve que c'est un élément important (les infrastructures publiques) à prendre en compte. Il finit son intervention en disant que le plus vite l'information sera reçue, plus vite les promoteurs connaîtront les besoins et pourront les inclure dans le phasage.
- Pierre Barrette demande des détails à Maja Vodanovic et à Karim Charef.
- Karim Charef répond que l'un des enjeux majeurs est la gestion des eaux (égouts et eaux de ruissellement). Le phasage des infrastructures publiques sera beaucoup lié à la gestion des eaux. Plusieurs scénarios ont été élaborés. Celui qui a été retenu est de rejeter l'eau pluviale dans le canal de Lachine. Pour ce faire, ils travaillent avec Parc Canada afin d'élaborer un plan directeur de drainage pour Lachine-Est. C'est à ce point où un lien est fait avec le verdissement afin de permettre la rétention des eaux. La Ville a réservé des montants importants pour la réalisation des travaux préparatoires afin de desservir

adéquatement le secteur. Il finit en mentionnant que la priorité est de voir les infrastructures communautaires arriver dans les premières années du développement du quartier.

- Pierre Barrette remercie Karim Charef d'avoir expliqué cet enjeu complexe et invite Bryan Fahey à poursuivre.

- Brian Fahey propose d'aller tout de suite au point 5.

- Maja Vodanovic donne un complément d'information pour les sols contaminés. Elle dit qu'on peut aller chercher plus d'argent lorsqu'on utilise la phytoremédiation. On peut aller jusqu'à doubler les montants.

5. ENJEUX ET PRÉOCCUPATIONS SPÉCIFIQUES

- Brian Fahey présente les enjeux et préoccupations des promoteurs dans un PowerPoint.

1. Il montre la carte des terrains de chaque promoteur. Cela couvre les deux tiers du PPU en surface. Il rappelle la volonté de travailler ensemble, mais il y a plusieurs enjeux à discuter.
2. Les enjeux identifiés sont : contamination des sols, patrimoine, emplois (cohabitation des usages industriels et résidentiel), gestion des eaux, logement social (mixité) et usages autres que l'habitation.
3. Les préoccupations sont : patrimoine (conservation et intégration des bâtiments et vestiges dans la planification) ; forme urbaine et usages (densité, hauteurs, etc.)

- Maja Vodanovic annonce que la marina sera transformée en pôle de villégiature pour les montréalais. Il y aura un investissement de 20 millions de la Ville de Montréal. Pour le stationnement souterrain, il y a l'enjeu de la composition du sol (roche très dure), mais l'option de stationnement en étages aux extrémités du site est aussi acceptable pour Lachine.

- Brian Fahey répond que le stationnement hors-sol est une option intéressante pour les promoteurs, mais il affecte le calcul de la densité. C'est pourquoi la question de la hauteur des bâtiments est importante.

- Maja Vodanovic dit qu'il y a une discussion possible sur la question du calcul de la densité et sur le 80 logement au minimum ou au maximum par hectare.

- Karim Charef précise qu'il s'agit de 80 logements au minimum par hectare.

- Maja Vodanovic dit que les gens veulent un aménagement à l'échelle humaine. Il y a une volonté pour un développement pour les familles. Elle mentionne qu'elle a besoin des promoteurs pour faire lobby à la Ville de Montréal pour obtenir le tramway.

- Brian Fahey réitère la volonté des promoteurs pour travailler avec la Ville de Lachine pour obtenir le tramway. Il rappelle la présence de la station de train. Il mentionne que les promoteurs aimeraient que la station de train reste en place. Selon lui, cela permet ainsi d'avoir un POD.

- Maja Vodanovic clarifie que le train n'est pas un POD. Il y a une congestion monstre à Lachine et pas beaucoup de départ du train à la station. La station du canal deviendra permanente, mais elle n'est pas un POD.

- Brian Fahey mentionne que la station est importante pour avoir un POD

- Karim Charef intervient en mentionnant qu'il y a eu un échange avec EXO. La Ville a demandé comment optimiser la station. EXO a montré une grande ouverture pour rendre la station permanente et d'avoir plus de départs et d'infrastructures. Toutefois, il faut faire une demande. Le message en est un de grande ouverture, mais il faut montrer une volonté.

- Antoine Chaloub demande comment sera calculée la densité par hectare.

- Maja Vodanovic répond que cela se fera dans l'ensemble du terrain.
- Antoine Chaloub demande à quels moments le plan d'ensemble commencera et se terminera.
- Karim Charef répond qu'à l'automne 2020, il y aura la conception du plan d'ensemble.
- Pierre Barrette précise que cela ira jusqu'au 21 décembre 2020.
- Antoine Chaloub demande si le développement du plan d'ensemble prendra en compte les préoccupations des propriétaires de terrains.
- Karim Charef répond que oui, mais certains éléments seront en désaccord et d'autres seront à discuter. Il faudra un plan d'ensemble fort avec des positions affirmées.
- Maja Vodanovic ajoute que pour la vente du plan d'ensemble, la population de Lachine est très anti-condo. Elle peut vendre l'idée de la densité si elle peut dire aux citoyens que l'on aura des infrastructures communautaires et des logements sociaux et pour les familles.
- Pierre Barrette demande à ce que l'on revienne à Brian Fahey pour continuer la présentation.
- Brian Fahey dit à la mairesse qu'ils lui donneront tous les ingrédients pour sa vente. Notamment pour le tramway, la volonté serait d'avoir une connexion avec LaSalle.
- Maja Vodanovic répond que le plan est de connecter Lachine à Saint-Pierre puis à Montréal et d'avoir un pont routier pour connecter à LaSalle.
- Paolo Catania intervient pour donner un exemple : le projet de la station Candiac. Le problème rencontré à cet endroit est aussi présent à Lachine. Il n'y a pas beaucoup de trains, car il n'y a pas assez de densité. Pour avoir plus de trains et avoir le tramway, il faut regarder sérieusement ce que ça prend comme densité et nombre d'usagers potentiels pour convaincre les instances. Il craint que malgré la bonne volonté, si la densité est trop basse, les choses vont rester telles quelles.
- Brian Fahey demande à quel moment l'étude pour le plan directeur de la gestion des eaux sera faite.
- Karim Charef répond que la première version serait faite au mois d'août 2020 et qu'elle serait partagée en septembre 2020 avec les promoteurs.
- Pierre Barrette rappelle qu'il est 11h30.
- Brian Fahey demande ce qu'il en est pour la question du boulevard Saint-Joseph.
- Karim Charef répond que le boulevard est l'un des tracés fondateurs. La Ville souhaite rendre le boulevard à l'échelle humaine et dévier le trafic routier vers la rue Victoria. Une étude préliminaire a été faite. Dans les années à venir, la Ville continuera d'étudier la question.
- Brian Fahey se demande si pour les énergies renouvelables, dont le coût des infrastructures est important, la Ville a un programme pour mettre en place des équipements d'économie d'énergie et d'énergie renouvelable.

- Maja Vodanovic répond qu'il y a une discussion avec Hydro-Québec pour impliquer ces éléments. Ils sont d'accord pour travailler en collaboration pour les énergies renouvelables. Elle se demande si la Ville participe à la construction, pourrait-elle recevoir des redevances ?
- Pierre Barrette demande à Karim Charef s'il veut compléter.
- Michel Séguin souhaite que l'on regarde si l'on peut faire une étude sur ce sujet.
- Maja Vodanovic dit qu'il faudrait demander au fédéral et au Fonds vert du Québec, afin de recevoir des fonds pour faire une étude. La présence de ces infrastructures aiderait à convaincre Québec pour le tramway.
- Chloé Duval-Zack dit que c'est compliqué pour la boucle énergétique, mais que l'on s'y retrouve sur les coûts. Elle mentionne que l'organisation Bâtir son quartier a déjà fait un projet là-dessus.
- Pierre Barrette rappelle les questions.
- Brian Fahey dit que son dernier point était l'enjeu du verdissement. Il demande quels sont les besoins de la Ville.
- Maja Vodanovic précise qu'elle parle en son nom. Les besoins de Lachine-Est sont des parcs pour enfants, mais pas seulement des modules de jeu. Il faut des parcs naturels et une continuation des espaces publiques sur les berges. Il faut combiner le parc avec le centre sportif et l'école. Le jardin communautaire est aussi un élément intéressant. Dans un développement pour la famille et à l'échelle humaine le parc est très recherché.
- Paolo Catania demande si les développeurs pourraient avoir des séances de travail avec les gens qui vont travailler sur les divers aspects du projet et que les promoteurs puissent participer aux rencontres. Qu'ils puissent être présents à la table des négociations.
- Pierre Barrette dit que c'est une proposition intéressante, mais qu'il ne connaît pas la réponse. Il demande si quelqu'un a une réponse potentielle.
- Maja Vodanovic dit que la présence d'une personne lien pour les promoteurs est déjà une idée qui est présente.
- Karim Charef dit qu'il endosse la question des parcs. La Ville se donne comme cible : un hectare de parc par mille habitants. Il confirme que l'intérêt de Montréal est le même que l'intérêt que celui de la mairesse.
- Maja Vodanovic ajoute qu'il y a aussi la question de la connectivité des parcs.
- Pierre Barrette demande si Bryan Fahey a d'autres points.
- Bryan Fahey dit qu'il aimerait un calendrier de travail avec Maja Vodanovic et Karim Charef pour travailler au plan d'ensemble.
- Pierre Barrette rappelle les avis évoqués dans la discussion. Il mentionne que l'atelier de septembre sera l'occasion de travailler tous ensemble. Il demande s'il y a des dernières questions.
- Dany Tremblay mentionne qu'une question qui n'a pas assez été abordée pendant la séance est la dimension de l'emploi (avoir une vie de quartier pendant le jour, pas juste une espace dortoir). Il aimerait connaître la volonté de la ville.
- Maja Vodanovic confirme que c'est une dimension très importante.

- Pierre Barrette demande à Myriam Grondin des précisions sur l'atelier d'économie.
- Myriam Grondin répond que le rapport final est encore en cours de rédaction et elle dit les points qui sont ressortis.
- Maja Vodanovic mentionne que Lachine est en train de développer un plan d'espaces commerciaux. Il y a un pôle autour du centre commercial et un autre autour de Lachine-Est (Notre-Dame, St-Joseph et une continuité avec Lachine-Est). Il y a aussi la possibilité d'un pôle de villégiature sur le canal Lachine-Est.

6. MOT DE LA FIN

- Pierre Barrette conclut la rencontre. Il dit que les participants peuvent être tous fiers d'avoir participé au processus de développement de ce projet. Il demande si Maja Vodanovic veut conclure.
- Maja Vodanovic remercie les participants de leur présence et finit en disant : « *une grande aventure nous attend !* »
- Pierre Barrette dit « *encore merci, pour tout commentaire ou question, écrivez à CAL.* »

Sur ce, la séance est close.