

# Longueuil, ville modèle dans son plan d'urbanisme en conformité avec son schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil pour assurer l'avenir de la planète

Permettez-moi tout d'abord de me présenter. Je suis un retraité habitant à Port-de-mer en face du métro Longueuil depuis octobre 2019. Avant je travaillais au gouvernement fédéral à Ottawa où j'ai été entre autres conseiller principal en politiques dans les cabinets des ministres Sheila Copps (Environnement et Patrimoine canadien), David Anderson (Environnement) et Stéphane Dion (Environnement et Changement climatique, et Affaires étrangères où j'étais responsable de conseiller le ministre politiquement des questions environnementales de la politique étrangère du Canada). Durant la période de gouvernement conservateur, j'ai été fonctionnaire au sein d'Environnement Canada dans la section des Affaires internationales – je connais et respecte donc aussi la réalité fonctionnaire de l'administration publique. Et avant cela, j'ai milité dans le mouvement environnemental pan-canadien principalement en agriculture biologique au Québec. Comme environnementaliste, depuis toujours j'ai un grand intérêt pour les questions économiques, urbaines, l'architecture, l'urbanisme, l'énergie et la biodiversité.

## Le cas de Longueuil 2035

Je prends l'occasion de votre consultation afin de partager, avant tout, mes idées au sujet du grand développement urbain prévu autour du métro qui devrait faire de la place Charles-Le Moyne le nouveau centre-ville du Grand-Longueuil, ce qui me touche directement puisque j'habite là. À mon arrivée en 2019, il y avait une maquette du projet **Longueuil 2035** ainsi qu'une vidéo présentée au rez-de-chaussée de l'Université de Sherbrooke à Longueuil. On y disait que de 3000 habitants dans le secteur, le secteur devrait passer à 11000 y incluant mixité résidentielle, commerciale, d'affaires et culturelle. On y parlait aussi de mobilité avec un tram passant près de là, le fameux Lien électrique structurant de Longueuil. Projet ambitieux! Et qui commence à être construit.

Lors de la présentation par Devimco aux habitants de Port-de-Mer à l'automne 2021 du projet de construction des deux immeubles d'habitation au-dessus du métro juste en face de chez-moi, il est devenu évident – suite aux questions que j'ai alors soulevées – que Devimco n'a pas réfléchi encore moins intégré aucun design, matériaux, efficacité énergétique, consommation d'eau ou autres qui améliorerait grandement la performance environnementale de ces nouveaux édifices par rapport aux performances conventionnelles et cela 6 ans – en 2021 – après l'Accord de Paris sur le changement climatique!

Quand on sait qu'à Gatineau il se construit depuis quelques années, à cheval sur la rivière des Outaouais, tout un nouveau quartier urbain à haute performance environnementale y incluant le premier système énergétique de quartier (ZCU) à zéro carbone – une première en Amérique du Nord – et nombreux autres aspects environnementaux, il est désolant de savoir que les promoteurs qui bâtiront **Longueuil 2035** sont laissés à eux-mêmes à répéter leurs méthodes du

passé sans innovation environnementale. Il est vrai que les permis pour le développement Devimco au-dessus du métro ont été élaborés et accordés sous l'ancienne administration municipale...

Je joins le lien du site de Zibi concernant le développement à Gatineau qui explique toutes les dimensions environnementales intégrées dans ce nouveau quartier urbain. La ville de Longueuil devrait s'en inspirer et l'appliquer dans son nouveau plan d'urbanisme. <https://zibi.ca/fr/durabilite/> la Ville pourrait même y envoyer une équipe de son administration afin de mieux comprendre ce développement du point de vue de la Ville de Gatineau et du promoteur Zibi.

Il n'y a aucune raison pourquoi **Longueuil 2035** ne serait pas un quartier urbain modèle zéro-carbone sur le modèle Zibi. Quand on sait que c'est possible. C'est sûr qu'on ne fait pas du copier-coller entre Zibi et Longueuil 2035, mais on s'inspire des mêmes principes.

## **Longue-Rive**

Je comprends par l'article du Devoir il y a quelques semaines annonçant l'entente entre la Ville de Longueuil et la Société immobilière du Canada que les considérations de mobilité durable ont été prévues compte tenu de la proximité du métro. Ce sera un défi en soi compte tenu que ce nouveau quartier sera enclavé par le spaghetti d'autoroutes tout autour et que le ministère des Transports et de la Mobilité durable aura un rôle crucial à jouer à ce sujet.

Je comprends aussi par mon conseiller municipal Sylvain Larocque que tout du développement Longue-Rive est encore à déterminer, cette annonce n'est que le début d'un processus où aucun détail n'a encore été élaboré. On écrit sur une page blanche. Quelle belle opportunité!

L'article du Devoir était complètement silencieux sur les autres aspects environnementaux de l'architecture, l'urbanisme et la biodiversité que j'ai élaborés plus haut. Comme les maîtres d'œuvre pour concevoir le projet sont deux entités gouvernementales, municipale dans un cas, fédérale dans l'autre, ce serait une occasion en or pour faire de Longue-Pointe un modèle zéro-carbone à la Zibi. Les deux partenaires devraient être directifs sur la performance souhaitée dans les appels d'offre après avoir défini les paramètres climatiques et environnementaux à respecter dans le développement de ce nouveau quartier urbain. Une belle fenêtre sur le fleuve juste en face du centre-ville de Montréal.

Puisque tout est à construire, la géothermie devrait être la source de chauffage et de climatisation, le sous-sol et le Saint-Laurent étant les sources géothermiques. Le tout conçu comme une centrale qui alimenterait tout le nouveau quartier au modèle Zibi.

Le solaire passif dans l'architecture pour fournir les masses thermiques dans les bâtiments, le solaire actif sur les bâtiments pour l'électricité. Pourquoi pas quelques éoliennes intégrées dans le quartier. Privilégier le bois autant dans la structure que la finition des bâtiments. Quelques idées. Il y a encore des idées plus audacieuses... qu'il me ferait plaisir de partager si vous en avez appétit.

## **Concordance du plan d'urbanisme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil**

Les idées que j'ai exprimées plus haut devraient s'étendre à tous les règlements que vous élaborerez pour assurer la concordance du plan d'urbanisme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil. Aucun permis de construction ne devrait être

émis s'il n'y a pas d'engagement à la performance zéro-carbone et autres dimensions environnementales. « Tu bâtis zéro-carbone ou tu ne bâtis pas. »

Aussi, Longueuil devrait arrêter totalement son étalement urbain et bâtir la ville en ville avec tout le potentiel que permet la densification urbaine sur l'empreinte actuelle du périmètre urbain à remplir nombre de terrains avec intelligence. Et ainsi arrêter la destruction des meilleures terres agricoles de notre Québec. C'est rendu scandaleux qu'on continue ainsi à détruire nos meilleures terres agricoles pour toujours – ça plus de 40 ans après la Loi de Jean Garon du gouvernement Lévesque assurant la protection du territoire agricole. Privant le Québec de l'avenir de la capacité à se nourrir. « Tu bâtis à l'intérieur du périmètre urbain, ou tu ne bâtis pas. » C'est tout. Longueuil bâtit à la densification. Point. Pourquoi cela serait-il radical?

Idéalement, si c'est possible, il faudrait mettre votre réforme à l'abri des vents de changements politiques dans la municipalité comme vous avez su le faire avec brio dans le cas de l'établissement de l'Office de participation publique de Longueuil.

Changer la mentalité des promoteurs. Les habituer à être des agents de changements.

## **Financement**

On objecte souvent que construire vert ça coûte plus cher. Mais c'est un mythe, c'est une question de montage financier.

Devimco se fout de rendre ses constructions plus économes en énergie, car ce n'est pas lui qui paye les factures d'électricité des logements énergivores qu'il construit. Mais si on regarde le logement comme un tout, sa construction et son usage, un logement performant en énergie peut peut-être coûter 5% plus cher mais les économies d'énergies ensuite font qu'on rentre dans son argent en 5 – 10 ans, peu importe! Et après les habitants dépensent beaucoup moins pour leur facture d'énergie à vie!

Récemment, j'ai visité le Salon national de l'habitation où j'ai rencontré une entreprise – PassivHaus Landmark – qui construit des maisons tellement performantes énergétiquement que l'économie d'énergie est de 95%! Oui, ça coûte un peu plus cher à construire mais on rentre vite dans son argent et pour le reste de la vie, on ne paye presque rien pour l'énergie.

La Ville de Longueuil pourrait encourager la Société immobilière du Canada à discuter avec la Société centrale d'hypothèque et de logement, autre entité fédérale, la mise sur pied d'hypothèques vertes pour les acheteurs des logements de Longue-Pointe, et Longueuil 2035 et pour tout son développement futur. En bref, une hypothèque verte est un prêt hypothécaire plus élevé que la norme en sachant que l'emprunteur aura une plus grande capacité de rembourser compte tenu des économies des coûts énergétiques qu'il fait. Longue-Rive pourrait être un projet pilote à ce sujet.

## **Le lobby des promoteurs**

Évidemment, la voie la plus facile pour assurer que les bâtiments futurs soient en conformité avec les exigences climatiques et autres aspects environnementaux serait simplement d'amender le code du bâtiment en conséquence. Ce que nous avons essayé quand j'étais au gouvernement fédéral dès les années 2000.

Mais on se bute au lobby des promoteurs qui résistent à tout changement à leurs pratiques ce qui fait reculer toute tentative de réforme du code – je suis sûr qu'au niveau municipal vous connaissez bien la pression des promoteurs à faire ce qu'ils veulent contre votre volonté. J'ai eu des conversations à ce sujet avec le président de l'Association nationale des constructeurs

canadien. Ils sont dût de tête! Ils ne veulent rien savoir dans leur confort des profits qu'ils font à bâtir comme ils font. Rien à faire.

Devimco au sujet des tours au-dessus du métro Longueuil en est un bon exemple. Ils ne savent même pas répondre aux questions au sujet de l'aspect environnemental de leurs constructions. Pour eux, on construit comme on a toujours construit. Fuck la planète – excusez l'expression. C'est comme les compagnies pétrolières qui nient le changement climatique.

Il faudra bien mettre vos culottes municipales pour changer cette dynamique.

La Ville de Longueuil devrait bien s'équiper pour s'assurer que les promoteurs s'en tiennent à un haut niveau de performance environnementale. Le développement Zibi devrait être une source d'inspiration.

Son pouvoir dans l'émission de permis de construction devrait aussi être mis à contribution dans son cadre de Concordance du plan d'urbanisme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil – projet de règlement CO-2024-1259 qui devrait être contraignant en terme de performance climatique et environnementale. Le zéro-carbone est possible! Dans l'architecture au moins. Dans l'urbanisme tant qu'on peut. Dans la biodiversité de la ville. Dans la mobilité, moins possible tant que les directives fédérales d'automobiles électriques obligatoires en 2035 n'entreront en vigueur et surtout tant que les gouvernements ne feront pas l'investissement massif dans le transport en commun électrique requis.

## **Mettre Longueuil sur la carte mondiale**

Si Longueuil adoptait une telle approche à son développement urbain, elle deviendrait une sommité mondiale, par l'exemple, par l'innovation et par la création d'expertise unique au moment où les villes doivent se réinventer. Tout comme le développement Zibi en est à son échelle. La population a besoin de défi et de rassurance devant la crise climatique et environnementale qui nous frappe.

On entend parler de projets porteurs à Stockholm et ailleurs, pourquoi pas à Longueuil?

Politiquement, bien que ce ne soit pas le rôle de l'Office de prendre en compte ce facteur, ceci serait aussi prometteur pour les administrations qui offriraient ainsi à la population une vision concrète pour trouver solutions à tous ces problèmes climatiques et environnementaux qui angoissent beaucoup les jeunes – nos citoyens qui habiteront la ville de demain.

Je suis évidemment disponible à répondre à toute question ou demande de précision à ce que je soulève. Aussi, si la Ville envoie une mission à Gatineau pour étudier le développement Zibi, je serais heureux de me joindre à la délégation bénévolement en payant mes dépenses.

Au début, j'avais pensé me rendre à une réunion du conseil municipal pour soulever ces questions mais à la suggestion de mon conseiller municipal à qui j'avais fait part de mes idées au sujet du Longueuil 2035, je m'adresse maintenant à votre Office dans le cadre de votre consultation. Comme j'ai dit à mon conseiller municipal, je n'ai pas l'intention de faire de controverse publique mais si je pouvais contribuer bénévolement à la réflexion à ce sujet je suis disponible autant que vous voulez.

Jean Boutet

