

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente de la commission
Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire
M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE
PPU DE LA PARTIE NORD DE L'ÎLE-DES-SOEURS**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 3

Séance tenue le 29 octobre, 19 h
Centre communautaire Elgar
260, rue Elgar
Verdun

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 29 OCTOBRE 2019	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE	1
PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :	
Mme Constance Ramacieri, citoyenne	3
M. Pierre Malo, citoyen	16
M. Jacques Sarrailh et M. Mario Langlois, APRIDS.....	25
Mme Denyse Lecat, citoyenne	39
Mme Josée Bérubé, citoyenne.....	46
M. Steve Baird, CACV et Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun	55
M. Ahmad Ghourab, citoyen.....	60
M. Brian Fahey, Fahey Associés	66
Rectification de la ville par M. Frédéric St-Louis	73
MOT DE LA FIN	73
AJOURNEMENT	

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Je vais vous inviter à prendre place afin qu'on puisse débiter la séance. Je vais commencer. Alors, bonsoir à tous. Je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'audition des opinions portant sur la planification de la partie nord de l'Île-des-Sœurs. Cette séance se déroulera en français, mais ceux qui le veulent peuvent s'exprimer en anglais.

10 The meeting will be conducted in French, but if you wish to ask a question or address the commission in English, you are welcome to do so.

15 Je m'appelle Isabelle Beaulieu. Je suis commissaire à l'Office de consultation publique. La présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de cette commission. La commission est également composée de Marie-Claude Massicotte, ainsi que de monsieur Gaétan Lebeau. La commission est appuyée dans ses travaux par monsieur Reinaldo De Freitas qui agit à titre d'analyste de la commission.

À la table d'accueil, vous avez les gens en support de l'OCPM qui sont là pour vous donner toute l'information nécessaire.

20 Donc, l'assemblée de ce soir est enregistrée et sténographiée. Madame Cindy Lavertu est notre sténographe. Tout ce qui sera dit au cours de l'audience sera enregistré et transcrit et ces transcriptions seront mises en ligne sur le site Internet de l'Office et seront aussi disponibles en version papier.

25 Alors, avec nous, nous avons des représentants de la Ville, ce soir, qui auront le droit de rectification à la fin de la séance. Alors, on accueille les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion et, au total, nous avons cinq séances d'audition des mémoires. Il y a celle de ce soir qui est encore devant nous et deux demain : une en après-midi et une en soirée.

30

Et la commission a reçu également des interventions écrites qui ne font pas l'objet de présentations orales, mais elles s'ajoutent à tout le dossier de documentation qui sera complet, en ligne, la semaine prochaine sur le site de l'Office et, aussi, je vous rappelle qu'il y a des opinions en ligne et que vous pouvez toujours encore donner votre opinion en ligne jusqu'au 3 novembre. Tout ceci constituera le dossier pour la commission.

35

Alors, je vous rappelle que les consultations de l'Office répondent au principe selon lequel les citoyens ont le droit d'être renseignés et de s'exprimer sur les projets susceptibles de modifier leurs cadres de vie. Ils ont le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus.

40

Alors, nous, les commissaires, on est indépendants. Nous ne sommes pas les représentants de la Ville de Montréal. Nous sommes indépendants et nous sommes ici pour organiser le débat. Alors, on est indépendants et on doit respecter un code de déontologie et ce code est disponible à la table d'accueil si cela vous intéresse. Donc, nous sommes un tiers neutre. Nous ne sommes pas des représentants de la Ville.

45

Quant au déroulement de la séance, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire et on vous alloue une vingtaine de minutes à chacun, environ dix minutes pour présenter votre opinion et dix minutes pour un échange avec les commissaires.

50

À ceux qui ont déposé un mémoire et qui sont ici avec nous, ce soir, je vous rappelle que nous l'avons lu et, donc, je vous invite à présenter les éléments et les arguments essentiels de façon à laisser le plus de temps possible pour un échange avec la commission. Tous les mémoires seront rendus publics au début de la semaine prochaine et ils vont demeurer sur le site internet de l'Office.

55

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 de l'année. C'est la présidente de l'Office qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu

60 public dans les quinze jours suivant le dépôt du rapport. Les décisions à prendre par la suite
appartiennent aux élus municipaux.

65 La séance de ce soir devrait se terminer vers 22 heures si tout se déroule bien et, comme
vous le savez, la commission tient à ce que le climat demeure serein. Je vous rappelle donc que
les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la
réputation des autres sont irrecevables.

70 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou pour
une autre, il y avait des inexactitudes qui se glissaient dans les propos tenus ce soir, les
représentants de la Ville et de l'arrondissement pourraient utiliser leur droit de rectification. Je leur
accorderai la possibilité de le faire à la fin de la séance. Il s'agit, bien entendu, de rectifier un fait et
non pas d'émettre un commentaire ou un avis. Alors, voici, c'est ce qui complète notre mot
d'ouverture. Alors, je vais inviter maintenant, à prendre la parole, madame Constance Ramacieri.

75 **Mme CONSTANCE RAMACIERI:**

80 Merci beaucoup. Est-ce qu'on m'entend bien? Le micro est trop loin. Je vais l'approcher.
Alors, Madame Beaulieu, Madame Massicotte, Monsieur Lebeau, merci de me recevoir ici ce soir.
C'est avec beaucoup d'émotions que je me joins à cette consultation publique, entre autres, parce
que je suis nouvelle résidente de l'Île-des-Sœurs depuis le 19 juillet. Alors, j'ose prendre la parole
en public, même si ça ne fait que quelques mois, à peine, que je suis ici parce que j'ai eu un coup
de foudre extraordinaire pour ce milieu et je ne pouvais pas ne pas prendre la parole. Je prends la
parole aussi parce que, peut-être, je réussirai à vous surprendre puis à proposer quelque chose
que vous n'avez pas entendu à date. C'est mon souhait et Denise, qui est ici, derrière, et que je
85 viens de rencontrer, va me dire si j'ai réussi. Alors, flèche à droite.

Qui je suis? Nouvelle résidente de l'Île-des-Sœurs depuis juillet 2019. Une Montréalaise
réfugiée du Plateau-Mont-Royal. C'est important, puis j'y reviendrai tantôt. J'espère que j'aurai
l'occasion d'en parler un peu. Et une consultante en participation publique. Alors, j'anime des

90 réunions, des colloques, des congrès pour la Ville de Montréal. J'ai eu l'occasion de croiser
madame Massicotte, de croiser monsieur Lebeau dans d'autres occasions. Madame Beaulieu, on
n'a pas eu le plaisir. Mais, je travaille en participation publique et je reconnais la difficulté que ça
représente pour des citoyens de prendre la parole en public. Moi, je peux animer des réunions de
95 400 personnes, puis je suis éternée à soir comme ça ne se peut pas. Alors, l'exercice de prise de
parole publique, quand c'est nos propres idées, est beaucoup plus difficile.

Alors, j'ai tenté de regrouper mes idées en trois idées-concepts qui guident ma réflexion et
qui vont guider ma présentation de ce soir.

100 - Un, l'esprit du lieu. Madame Massicotte, vous allez m'excuser si je ne rends pas justice à
la définition.

- L'accessibilité universelle, parce que c'est un sujet qui me touche particulièrement, parce
que j'ai un très léger handicap, mais je trouve qu'on parle de mobilité et on ne parle pas aussi
souvent d'accessibilité.

105 - Et la capacité de charge d'un milieu, qui est un concept environnemental, parce que
quand j'anime pas des réunions, je suis très militante sur les questions environnementales, et je
pense que cette notion de la capacité de charge d'un milieu, alors qu'elle a été développée pour
parler des milieux naturels, peut aussi parler d'un milieu habité. Alors, j'y reviendrai tantôt.

110 Sur la question... la définition de l'esprit du lieu, j'ai trouvé une définition que j'aimais bien
parce qu'elle vient de quelqu'un qui vit sur l'île d'Orléans et il dit ceci :

« *L'esprit du lieu est le caractère et le sens qu'un lieu de patrimoine s'est appropriés avec
le temps et qui, avant même d'être saisis et compris intellectuellement, est d'abord ressenti au
plan émotif.* »

115 Je pense que c'est ce que les résidents de l'île ressentent. C'est cet esprit du lieu. On
peut le présenter comme la synthèse des différents éléments, matériels, immatériels, qui
contribuent à l'identité d'un site. En ce sens, il est unique. Bien sûr, nous ne parlerons pas
nécessairement du patrimoine bâti, mais je parlerai plutôt du patrimoine naturel. Une inquiétude

120 que je retrouve dans le PPU, et voici la maquette qui fait partie de la présentation du PPU. Et
l'implantation des bâtiments projetée, à mon avis, ne respecte pas la trame urbaine existante, ni
dans ce secteur, ni celle qui prévaut dans la majeure partie de l'île, notamment quant au
dégagement de la rue qui est un des aspects particuliers de l'île. Vous vous promenez sur l'île, il y
a un très grand dégagement, que ce soit les maisons unifamiliales, les triplex, les édifices en
125 hauteur, il y a un très dégagement, la densité des plantations et, évidemment, le gabarit des
édifices.

Il est difficile de comprendre ce choix-là, quand on pense à l'Île-des-Sœurs. D'autant plus
qu'à mon avis, ce que ça représente, dans l'image que l'on donne, la vision d'ambiance du PPU
130 quartier nord, sur la Place Du Commerce, ça ressemble à n'importe quelle rue insignifiante,
excusez l'expression, de Montréal.

On a le projet de la rue Jean-Talon, puis on a une vision d'aménagement proposée du
PPU Quartier-Nord, c'est impossible de comprendre les balises qui favorisent le développement
135 immobilier sur les espaces de stationnement extérieurs et qui privilégient l'implantation de
nouveaux bâtiments à proximité de la rue.

Donc, on crée une rue commerciale qui pourrait être, effectivement, celle que j'ai trouvée :
la rue Jean-Talon Nord. Ça ne respecte aucunement l'enlignement par rapport au quartier qui
140 existe et on ne parle jamais du quartier de l'Île-des-Sœurs. Je pense qu'il faut le nommer. C'est un
quartier, l'Île-des-Sœurs, et c'est complètement en rupture avec le quartier actuel.

J'ai trouvé aussi, dans le PPU, des photos qui illustrent la Place Du Commerce. C'est un
exemple parfait, à mon avis, d'une expression que j'ai entendue de feu mon conjoint, qui venait de
145 la Beauce, qui disait : « Quand on veut tuer son chien, on dit qu'il a la rage. » Comment peut-on
voir la Place Du Commerce de ce point de vue là et ne pas la représenter d'une autre façon?

Alors, voici la Place Du Commerce que, moi, je vois. C'est celle que, moi, j'ai vue cette
semaine et ce sont des photos que j'ai prises le 21 octobre et ça me mène donc à la première

150 recommandation qui est celle-ci : reconnaître la Place Du Commerce comme le cœur de l'Île-des-Sœurs, réviser le scénario de développement pour assurer la continuité avec la forme urbaine qui prévaut sur l'Île-des-Sœurs et protéger l'esprit du lieu.

Parce que je travaille en participation publique, j'ai mis: « si possible, prévoir un exercice de planification participative. » Vous me direz qu'il y en a eu beaucoup.

155

Je voudrais vous parler d'un vice que j'ai trouvé trop tard pour le mettre dans mon PowerPoint, mais, sur la page 10 de la synthèse des résultats, où on parle des éléments de convergence et de divergence. Alors, ça, c'est vraiment l'intervenante en participation publique qui vous dit ici, ce soir : « Ça n'a aucun bon sens, ce texte-là » parce que, quand il parle des éléments de convergence, je pense que c'est la synthèse, supposément, des exercices de participation, je pense qu'ils disent : « Voici ce que les gens ont dit », qu'il faut renforcer la mobilité active, le développement de l'offre de transports en commun, les besoins d'une offre de transports, c'est, bien sûr, c'est vraiment intéressant.

160

165

Quand on parle des éléments de divergence, on en nomme deux. La densification du secteur et l'augmentation de la hauteur des bâtiments, l'augmentation importante du nombre de nouveaux résidents. Ce n'est pas un élément de divergence. Je pense que les gens étaient très convergents et qu'il y avait une opposition. On met l'élément de divergence par rapport à la position de la Ville, ça, oui. Mais quand on parle de divergence, il faut dire : « Il y avait deux opinions contraires. »

170

À mon avis, quand je lis ce texte, il y avait une opposition qui pointait dans un sens réel qui était convergent et cohérent et on le nomme ici comme étant un élément de divergence. Je pense que ça rend la lecture de la synthèse pour le moins curieuse. C'est la raison pour laquelle ça m'amène à dire : Si possible, prévoir un exercice de planification participative qui pourrait être de la forme d'une charrette d'aménagement où les gens verraient de quoi parlons-nous, où on pourrait voir les volumes et on les verrait autrement que sur une maquette qui représente mal, je pense, l'esprit du lieu.

175

180 Je ne sais pas où je suis rendue. Allez-vous me le dire quand je vais avoir dépassé mon temps? Une définition. L'accessibilité universelle. Je vous propose la définition de l'accessibilité universelle parce que malheureusement au Québec, on ne parle pas encore du droit à la mobilité. Ce que nos amis français parlent, maintenant. On parle beaucoup de l'accessibilité, de la mobilité active, de la mobilité collective, mais non pas du droit à la mobilité.

185

J'aime beaucoup la définition de la Société Logique qui dit ceci :

190

« *L'accessibilité universelle est la caractéristique d'un service, d'un aménagement, qui, dans un but d'équité et dans une approche inclusive, permet à toute personne de réaliser des activités de façon autonome et d'obtenir des résultats identiques.* »

195

L'index de *walkability*, l'index de marche, est un index intéressant qu'on mesure la distance qu'on doit parcourir à pied pour aller chercher un service. La distance optimale pour avoir accès au transport en commun, c'est 400 mètres. À une épicerie, 800 mètres, au dépanneur, marchands locaux, 400 mètres, à une école primaire, 800 mètres.

200

Et la ville d'Edmonton a établi la zone de confort de marche à 400 mètres parce qu'il y a l'hiver! Alors, quand on parle de l'index de *walkability* et que ça a été pris en Floride, il faut tenir compte d'un certain nombre d'éléments qui sont ceux particuliers du Québec : la glace. Quand j'ai dit, tantôt, que j'ai un léger handicap, il est plus grave l'hiver. Il est beaucoup plus difficile pour moi de me déplacer l'hiver.

205

L'extrait du PPU, l'énoncé de vision, je vais sauter le début pour dire que le déploiement d'un important réseau piétonnier, convivial et sécuritaire, une offre de transports en commun enrichie, une reconversion d'espaces extérieurs aujourd'hui dédiés à l'automobile et au stationnement en des lieux plus structurants.

Alors, mon passé de réfugiée du Plateau-Mont-Royal commence à dire : « Hum, hum, de quoi parlons-nous? »

210

Pour guider les choix, vous avez sur cette image, la concentration des personnes de 65 ans et plus en pourcentage et leur présence sur l'île. Loin de moi l'idée de dire que les personnes de 65 ans et plus ne peuvent pas marcher. Je ne dis pas cela. Évidemment, tout le monde marche à l'Île-des-Sœurs, c'est une des grandes joies que je découvre. Pas nécessairement pour aller faire une épicerie. Ça, c'est autre chose, par exemple. La distance de marche pour aller faire une épicerie et la faire l'hiver, c'est tout à fait autre chose.

215

220

Pour guider les choix, les temps de marche entre la pointe sud, Symphonia, et la Place Du Commerce sont de 42 minutes, à pied, et de 3,4 kilomètres. Il y a une notion dans cette notion de marche qui est le dernier mille ou le dernier kilomètre qui fait qu'on doit se rendre à cet espace-là. On ne peut pas nécessairement se rendre à pied. Il faut se rendre en auto parce que, on comprend que les autobus bleus de la STCUM, on en a encore pour quelque temps. Alors, comment on fait pour se rendre même au lieu pour pouvoir marcher si on diminue l'espace de stationnement dans les lieux où sont les services? Il n'y a qu'un lieu à l'Île-des-Sœurs où sont les services.

225

Extrait du PPU. Sur le TOD, pour l'ensemble des aires TOD établies dans le PMAD, il est préconisé d'augmenter le plus possible le report modal de l'automobile vers le REM. Je trouve que c'est une très bonne idée. Je m'en vais plus vite.

230

LA PRÉSIDENTE :

À vos propositions et vos questions, parce que...

235

Mme CONSTANCE RAMACIERI:

O.K. Question. S'ils souhaitent augmenter le plus possible le report modal de l'automobile vers le REM, pourquoi n'y a-t-il pas un stationnement incitatif pour les résidents de l'île à proximité du REM? Pourquoi est-ce que ça n'a pas été prévu? Question assez importante.

240 Recommandation 2 : appliquer la définition de l'accessibilité universelle, droit à la mobilité, dans les choix d'aménagement et de mobilité en direction et dans le secteur du PPU incluant les abords du REM.

245 J'ai inclus une photo de l'aménagement de la piste cyclable sur la rue De Maisonneuve où vous voyez comment l'espace pour la vignette a été prise par une piste cyclable. Et je vous dirais que c'est en face du bureau de l'arrondissement Ville-Marie.

250 Une définition de la capacité de charge. C'est une définition qui parle des écosystèmes, mais qui, en fait, c'est le seuil de la détérioration causée aux écosystèmes par l'activité humaine. Donc, c'est un peu le *tipping point*, mais c'est une définition que j'ai trouvée extraordinairement intéressante. Et c'est une urbaniste du Québec et j'ai mis la référence. Je pense que ce serait intéressant pour vous de la regarder.

255 Alors, dans la performance environnementale, le PPU dit : « Il faut encourager une gestion écologique des sites par des pratiques innovantes et durables, notamment par le verdissement et la perméabilité des sols. » Et l'image qu'on nous présente, ce n'est qu'une image, c'est sûrement votre intention, n'a aucun lien avec une activité environnementale. C'est incroyable d'avoir mis une image qui dit le potentiel d'aménagement du littoral, qui est en brique et en pierre, et qui est totalement dénué de végétation, c'est insensé. C'était certainement pas l'intention, mais il faut la souligner, cette intention-là.

260 J'ai mis comme ça, par hasard, le Parc Lafontaine, mais le Parc Lafontaine n'est pas sur l'île, mais le Parc Lafontaine à Montréal, sur le Plateau, où on a naturalisé les bassins du Parc Lafontaine qui sont des bassins en béton. C'est assez extraordinaire de penser qu'on a naturalisé des bassins en béton alors que, pour l'Île-des-Sœurs, je pense que l'effort de naturalisation devrait être bien différent : il ne faut pas confondre les genres.

265 Donc, il faut végétaliser les rives. C'est extraordinaire de penser qu'à l'Île-des-Sœurs, on ne ferait pas tous les efforts nécessaires pour apaiser la capacité de charge. Ou on la dépasse, ou on l'irrite, ou on l'apaise. Alors, l'orientation serait d'apaiser la capacité de charge.

270 Donc, recommandation 3 : inscrire le paysage, la canopée, le concept de la Cité-Jardin de l'île-des-Sœurs comme faisant partie du patrimoine naturel à maintenir, à protéger et, comme balise, pour toutes les interventions futures en paysage sur l'ensemble de l'Île.

275 J'ai mis une légende urbaine. J'ai appris ça le soir de la réunion de l'information. J'avais un voisin qui est sur l'Île depuis 1973, puis il m'a dit qu'il y avait, dans l'acte de vente des religieuses, que chaque fois qu'il y avait un arbre coupé, on devait en planter trois. Je ne sais pas si c'est une légende urbaine, mais je la trouve très jolie.

280 Donc, où se cache l'esprit du lieu à l'Île-des-Sœurs? Voici ce que je pense être un des lieux où il se cache. Et si je n'ai pas été assez claire, le PPU n'est pas une bulle. Il s'inscrit dans un milieu et il doit tenir compte de la forme urbaine existante, de l'impact sur tous les résidents et doit prévoir des services essentiels s'il vise une plus grande densité : écoles, CPE, loisirs, sécurité.

285 Les villes sont des mauvais planificateurs du commerce. Vous devriez résister à la tentation de le faire. Je réfère aux expériences de planification du commerce sur le Plateau-Mont-Royal où on avait des rues commerciales très extraordinaires et on voit ce que ça donne aujourd'hui. La Ville peut nuire aux commerces, elle peut très difficilement l'encourager, sinon, jamais.

290 Alors que l'agriculture urbaine semble au centre de toutes les interventions de la Ville puisqu'on est sur une île, ne pourrait-on pas accorder une priorité à la protection des rives du fleuve? Il me semble.

295 Et on attend au moins depuis 20 ans que la STM propose autre chose que des autobus bleus. Il ne faut pas y croire pour planifier le dernier mille. Et le REM vante l'accessibilité universelle de son projet, alors pourquoi l'accessibilité universelle ne fait pas partie des principes pour s'y rendre? Il faut se rendre au REM! Alors, c'est beau, mais on n'applique pas le principe d'accessibilité universelle à ce moment-là.

300

Et je finis en disant :

305

« Fabriquer l'espace public, c'est aborder la ville, par ses creux et ses vides, c'est favoriser une continuité de la trame urbaine pour mettre en relation les différentes parties de la ville, le centre, ses quartiers, les quartiers entre eux, les quartiers et la campagne. L'espace public irrigue la ville, la rend visible et perméable aux différents modes de déplacement. Pour cela, il doit être conçu pour être accessible pour tous, comme un bien que l'on partage ensemble, que l'on fait vivre par sa présence ».

310

Ce n'est pas moi qui l'a écrit, mais c'était trop beau. J'ai la référence. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

315

Merci beaucoup pour votre intervention. Je vous demanderais de ne pas applaudir dans la salle. On est toujours très neutres.

Mme CONSTANCE RAMACIERI:

Juste Denyse a le droit.

320

LA PRÉSIDENTE :

Donc, merci pour votre présentation. Alors, pour moi, c'était très clair. J'ai bien compris votre argumentation. Juste pour aller un peu plus loin. Si ces principes-là étaient respectés, est-ce que vous avez l'impression qu'il est possible de densifier dans le territoire autour du REM?

325

Mme CONSTANCE RAMACIERI:

Je comprends la nécessité de densifier autour du REM. Je voudrais savoir s'il y a quelqu'un de la Ville de Montréal qui a parlé aux gens qui sont en train de construire le REM. Il y a

330 23 000 personnes qui vont passer à l'heure de pointe dans le REM. 23 000. Il y en a 500 prévus
qui vont venir de l'île, qui vont se rajouter de l'île au REM en 2021, 300 en 2021 et 500 dans dix
ans.

335 Le REM n'a pas prévu un achalandage de l'Île-des-Sœurs. Il faut aller voir les
informations qui sont dans les documents de planification du REM pour dire : « Est-ce que le REM
va être à capacité, le moment qu'il va être construit? » On a déjà fait des projets qui, le jour de
l'inauguration, étaient à capacité. Entre autres, je pense à des autobus, des autobus réservés.
C'est incroyable. Alors, est-ce que la planification du PPU et autour du REM a tenu compte des
statistiques du REM?

340

LA PRÉSIDENTE :

Moi, c'est ça... je vous relance la question parce que, moi, je n'ai pas de réponse.

345

Mme CONSTANCE RAMACIERI:

Moi, je pose la question.

LA PRÉSIDENTE :

350

On n'est pas la Ville, nous.

Mme CONSTANCE RAMACIERI:

355

Non, non, je sais. Je n'attends pas une réponse de vous aujourd'hui. Je dis juste que dans
la planification du PPU, il ne semble pas avoir une coordination avec les informations du REM. Il
ne semble pas.

360 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Je repose ma question différemment. Indépendamment du REM, pas du REM, mais de son utilisation ou pas, est-ce que densifier un quartier est une chose souhaitable ou pas souhaitable? REM, pas REM, 500 ou pas 500 personnes. En ce moment, on est dans un règlement de zonage, le zonage propose de monter les hauteurs. C'est juste pour vous entendre sur...

365 **Mme CONSTANCE RAMACIERI:**

370 Ce n'est pas indépendant du TOD et ce n'est pas indépendant du REM. C'est la raison pour laquelle on densifie.

LA PRÉSIDENTE :

375 Non, c'est correct. Merci.

Mme CONSTANCE RAMACIERI:

380 Non, mais je vais rajouter, si vous me permettez, l'augmentation de la population à l'Île-des-Sœurs, c'est 11 %, qui, grandement supérieur à l'augmentation de l'agglomération qui est de 2,9 %. Alors, il y a une augmentation de la population naturelle qui se fait ici qui est plus grande que le reste de la ville de Montréal.

LA PRÉSIDENTE :

385 Merci. Est-ce que tu as une question?

390 **M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

Si on peut rêver un peu, là...

395 **Mme CONSTANCE RAMACIERI:**

Allons-y!

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

400 Hein, vous avez l'air d'aimer ça. Est-ce que... si on imagine le transport en commun idéal, à votre goût, dans dix ans, ça a l'air de quoi, sur l'île?

Mme CONSTANCE RAMACIERI:

405 C'est sûr que s'il y a des navettes, ça augmenterait grandement... et je comprends la nécessité de baisser la part de l'automobile. Je comprends parfaitement.

Il y a une information que je n'ai pas dite que je voudrais rajouter à ce moment-ci par rapport à l'accessibilité universelle. La norme de case de stationnement pour personnes handicapées, c'est 2 % du nombre total, et ça, ce sont les normes de la Société d'assurance automobile. Ça, c'est une norme générale. Dans une ville sympathique, c'est 1 pour 25 : une case pour personnes handicapées pour 25 cases.

410

La ville de Washington D.C. : tous les espaces de stationnement où il y a un parcomètre sont gratuits pour les personnes handicapées, quatre heures. C'est vraiment le concept de l'accessibilité universelle. Peu importe la beauté de ce que serait le véhicule au coin de la rue, chez nous, je ne peux pas m'y rendre. Moi, j'ai mille pas dans une journée et je ne suis pas seule. Et, parce que ce n'est pas visible, dans mon cas, quand je prends une auto, les gens me disent : « Tu prends encore ton char, toi? » Oui, moi, je prends encore mon char et il y a un certain

415

420 nombre de personnes pour qui, avoir accès au CLSC, à l'épicerie, aux services, qui seront
toujours obligées de prendre leur auto et on ne les considère jamais à l'intérieur de cette notion de
mobilité.

425 Il y a la mobilité collective, la mobilité active. Je vous propose le concept de mobilité
universelle qui n'est pas un concept qui est très développé ici, mais il y a un concept du droit à la
mobilité qui est beaucoup plus développé en Europe.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

430

Je voulais juste savoir ce serait quoi votre première priorité, dans tout ce que vous avez
énoncé?

Mme CONSTANCE RAMACIERI:

435

L'esprit du lieu. C'est vraiment... quand j'ai vu comment on a conçu la Place Du
Commerce, je me suis dit : « Mais mon Dieu, c'est une horreur! » Ça ne tient absolument pas
compte de l'ensemble de l'île, comme j'ai dit, du dégagement, de la densité, de la verdure, c'est
incroyable. Et, comme j'ai dit, la Ville est un mauvais planificateur du commerce. Ils peuvent nuire
440 au commerce facilement, très facilement. Et on est tous captifs du commerce, ici, de la Place Du
Commerce. Il n'y a pas d'autre endroit. Eh bien, il y a le petit dépanneur ici, là, mais il n'y a pas
d'autre endroit : c'est le lieu où on peut magasiner.

LA PRÉSIDENTE :

445

D'accord, je vous remercie beaucoup pour votre présentation.

450 **Mme CONSTANCE RAMACIERI:**

Merci. Une fois par 30 ans, ce n'est pas si pire. Merci beaucoup.

455 **LA PRÉSIDENTE :**

Nous allons appeler Pierre Malo. Vous les laissez à notre analyste parce que, nous, on ne prend pas de document, ici. On est bien strictes sur nos règles.

460 **M. PIERRE MALO :**

Pas avoir trop de papiers à la maison, à ramener.

LA PRÉSIDENTE :

465 Non, c'est par souci de transparence. Tout ce qu'on a, c'est la même chose que tout le monde a. Donc, tout ce qui est ligne. On suit vraiment dans les règles.

M. PIERRE MALO:

470 Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir.

475

M. PIERRE MALO:

Merci de nous recevoir. Donc, pour commencer... c'est bon. Donc... juste vous parler de moi. Donc, moi, Pierre Malo, je suis urbaniste de profession. Donc, je travaille depuis plus de 25

480 ans dans le domaine, principalement rattaché aux différents projets de concertation, de partenariat.

Donc, toutes mes expériences professionnelles, autant au niveau public que privé, m'ont amené à travailler dans un concept de concertation avec les partenaires.

485

Donc, je divise ma présentation en trois grands temps. Je ne repasserai pas tout le mémoire que j'ai déposé la semaine dernière parce qu'il fait plus de dix pages. Donc, je vais juste prendre les grands points, les faits saillants et les recommandations sont très claires dans mon document que j'ai déposé.

490

Donc, le premier point qui est le partenariat et la concertation qui, pour moi, est la clé du succès pour la mise en œuvre d'un PPU, l'enjeu de la reconversion de la Place Du Commerce et ses abords et, enfin, la mise en œuvre.

495

Donc, le partenariat et la concertation. Donc, le document du PPU, dans son ensemble, est un document qui dresse un bon portrait de l'Île-des-Sœurs, de la Pointe-Nord, qui fait des constats qui sont pertinents, mais lorsqu'on parle de concertation et de partenariat, c'est plutôt un... disons un document informatif.

500

Donc, on ne traite pas vraiment de la façon de travailler avec les partenaires et on retrouve à nulle part la mention d'une approche de démarche participative avec les riverains et les propriétaires des terrains visés.

505

Deux exemples que je nomme. Deux exemples montréalais, là, je n'ai pas été voir en Europe ou ailleurs sur la planète. Le PPU du quartier international, qui est un PPU, qui n'est pas un plan, donc comme vous le savez, la métamorphose du quartier international autour du square Victoria et du Palais des congrès est le résultat d'une réalisation en partenariat avec les différents riverains du secteur. Et je vais lire un extrait du document, donc :

510 « Que le PPU repose sur une réalisation en partenariat, par l'entremise du quartier international de Montréal, un organisme à but non lucratif qui regroupe la Caisse de dépôt, la Ville, l'Association des riverains et les gouvernements du Canada et du Québec. »

515 Donc, selon mon analyse, la mise sur pied de l'ARQIM, qui est l'Association des riverains, est vraiment l'ingrédient essentiel qui a permis la concrétisation des volontés des riverains et des propriétaires et qui, finalement, se sont impliqués dès le début dans le processus d'amélioration de la qualité de leur quartier et de la vitalité et du long terme. C'est ça qui est important, aussi, ce n'est pas juste du court terme. C'est une action à long terme.

520 Le PPU du Quartier des spectacles : un autre exemple éloquent sur la démarche participative qui a suscité l'adhésion des parties prenantes. Donc, trois points pertinents:

- Donc, de répondre aux besoins réels des parties prenantes, aux besoins réels et non pas théoriques.

525 - De formuler un projet appuyé par ceux et celles qu'il entend desservir, donc les gens qui font partie du quartier étaient à la table et, enfin;

- inviter les pouvoirs publics, le secteur privé et les riverains à y investir.

530 Deuxième point : la Place du Commerce et ses abords et les critères de qualité de l'espace piéton. Ce qui est proposé dans le PPU va, selon moi, est une approche qui va à l'encontre de la dimension humaine et de la sécurité. Je vais m'expliquer.

535 Donc, dans le concept proposé par la Ville, il est proposé un passage est-ouest entre René-Lévesque et Place Du Commerce comme en fond de cour. Moi, j'appelle ça vraiment... c'est un fond de cour. Donc, c'est un concept qui va à l'encontre de ce qu'on peut appeler tous les concepts de sécurité urbaine et je vais citer un auteur, Jan Gehl, qui a écrit des livres percutants sur la ville. Donc, je vais en lire un extrait. Le titre de son livre, c'est *Ville à l'échelle humaine*.

540 « *Contrairement à ce qui est préconisé en aménagement et qui accorde plus d'importance aux bâtiments, travailler en tenant compte de la dimension humaine est considéré avant tout, avant les structures bâties. En priorité, il est essentiel d'assurer une bonne protection des citoyens contre le risque, les blessures, l'insécurité et l'influence sensorielle désagréables.* »

545 Selon moi, la proposition d'un axe est-ouest, type fond de cour, va à l'encontre de cette dimension-là, humaine et de sécurité.

550 Je vais prendre un exemple qui est assez percutant, montréalais, encore une fois. Donc, et bien, l'avenue Savoie, dans le Quartier latin qui est la rue qui sépare la Grande Bibliothèque de la rue Saint-Denis, une rue nord-sud dans le sens de Saint-Denis et de Berry. Pourtant, ça a été aménagé à grands frais il y a sept, huit ans, environ, et regardez aujourd'hui. Les photos ont été prises la semaine passée : c'est une ruelle. Une ruelle avec les poubelles.

555 Je vais passer en rafale plusieurs photos, photos que j'ai prises sur Google Street View. Un camion de vidanges, un camion de livraison. À droite, c'est des aires de desserte, des grilles de ventilation de la Grande Bibliothèque et, l'ironie, c'est que c'est l'entrée principale du stationnement aussi et des aires de service de la Grande Bibliothèque. Donc, ce n'est pas dans un lieu comme ça qu'on va inciter les gens à venir s'y balader et s'y promener.

560 Exemple inspirant, montréalais, encore une fois. Donc, c'est l'exemple de la Cité du Multimédia dans le Faubourg des Récollets. Donc, c'est un concept inspirant de passages transversaux. Il n'y a pas eu de PPU dans ce cas-là, mais c'est la firme Cardinal et Hardy, à l'époque, qui avait fait un genre de plan d'ensemble pour le quartier qui a donné la naissance au quartier qu'on a aujourd'hui.

565 Donc, c'est un quartier à vocation mixte. Il y a la présence de passages piétonniers transversaux, et non pas parallèles à des rues principales, et les accès au stationnement et aux aires de service se font naturellement par les rues et non pas par des ruelles en fond de cour.

570 Un des passages au nord de la rue de la Commune, c'est Cité Multimédia, phase 5, entre phases 3 et 4, malheureusement, il y avait un chantier de construction. Ça fait que je ne pouvais pas faire de belles photos, mais on voit très bien le concept, ici, sur l'image. On est sur la rue King vers la rue Queen ou vice-versa : je me trompe toujours. Donc, il y a un passage piétonnier qui est extrêmement utilisé par les utilisateurs de la Cité et par les résidents du coin, du quartier que j'habite. Donc, je le fréquente régulièrement.

575 J'ai trouvé, sur le Web, un exemple nord-américain qui semble être New York, dans un quartier comme le Bronx ou Brooklyn. Je voulais juste illustrer le concept d'une rue principale comme le boulevard René-Lévesque ou Place Du Commerce avec des insertions. Donc, les rues où les placettes viennent s'insérer dans la trame urbaine avec un objectif de *Eye on the Street*, qu'on dit en urbanisme, en bon français. Donc, des yeux sur la rue. Donc, toujours les utilisateurs des commerces au rez-de-chaussée, les piétons, les automobilistes ont toujours une vue sur un espace public ou sur un trottoir et non pas sur une ruelle en fond de cour où on est toujours dans un endroit insécuré.

585 Troisième point : la mise en œuvre qui est le plus important. C'est bien beau faire des plans, mais si on n'a pas la bonne recette pour la mettre en œuvre, c'est comme un bon gâteau, on peut avoir de bons ingrédients, mais si on se trompe lorsqu'on le met au four, ça ne fonctionnera pas.

590 Donc, la recette qui est proposée dans le document du PPU est la recette parfaite pour le statu quo. Ayant déjà travaillé dans le commerce de détail, les utilisateurs, les propriétaires, les locataires des espaces commerciaux qui sont là n'embarqueront jamais dans le genre de démarche qui est proposée et c'est la meilleure recette pour qu'il n'y ait rien qui se fasse, que les commerçants s'assoient sur leurs droits acquis.

595 Et, aussi, là, t'sais, lorsqu'on parle des partenaires, on parle dans la section qui est consacrée à la mise en œuvre, on énumère une série d'entités publiques, comme la Commission scolaire, les ponts fédéraux, la Caisse de dépôt, la STM, Infrastructure Canada, mais c'est une approche sectaire. On ne parle pas des propriétaires des terrains. On ne parle pas des locataires.

600 On parle uniquement d'entités publiques et on parle aussi sous une forme conditionnelle, ce qui
laisse entendre qu'il n'y a pas d'ententes avec eux. Donc, on va mettre une mise en œuvre après
que le plan aurait été adopté. C'est une recette à l'échec.

605 Donc, trois conditions pour que le redéveloppement du secteur souhaité par la Ville soit
réalisé. Donc, il faut que les conditions du marché soient favorables. La Ville ne peut pas dicter,
comme la dame avant moi a dit, la Ville n'est pas un très bon gestionnaire d'espaces
commerciaux et résidentiels. Donc, ce n'est pas à la Ville de dicter des superficies de commerce
et d'étages à bureaux ou de condos, encore là, c'est un échec assuré.

610 Juste pour vous dire, moi, dans mon portfolio, j'ai quand même travaillé depuis plus de dix
ans dans les domaines du commerce de détail et du condo, donc, j'ai à mon actif plus de 10 000
condos construits, donc la recette, on la connaît un peu, et ce qui est dans le document n'est pas
gagnant.

615 Ça prend un cadre règlementaire qui est flexible. Comme je le disais tantôt, de mettre des
superficies de maximum par étage pour du condo à 900 mètres carrés, ça ne marche pas, c'est
sûr. C'est un échec complet. Et, pour que ça marche, il faut qu'il y ait une démarche, comme il a
été dit auparavant, de partenariat et de concertation qui soit mise en place avec les propriétaires
et les riverains pour assurer son succès.

620 Un exemple pour conclure. Le PPU du Quartier des spectacles, encore. C'est des extraits
que j'ai pris dans le document, je ne l'ai pas inventé. Donc, le PPU n'ayant pouvoir d'agir que sur
le domaine public, la contribution des riverains apparaît essentielle pour maximiser l'impact et les
retombées de mise en œuvre.

625 Deux conditions de succès, au niveau du Quartier des spectacles, je pense que c'est
assez clair aujourd'hui quand on voit le résultat sur le terrain, beaucoup de personnes n'y
croyaient pas encore, voilà dix, quinze ans.

630 Donc, ça prend un intérêt soutenu du secteur privé. Si le secteur privé n'embarque pas, il
n'y en aura pas de projet. Ça, c'est certain et ça prend une contribution des riverains ou des
propriétaires du secteur pour que l'interface avec le domaine public soit un succès. Juste un petit
exemple pour conclure, c'est, excusez la qualité de l'image, j'ai trouvé ça dans mes archives,
635 donc, c'est un des premiers... disons, concepts de mise en œuvre et de retombées économiques
qui avait été préparé par le Quartier Internationale à l'époque, qui montrait, bon, les
investissements publics de 120 millions, 12 millions du privé, donc il y a 10 % de l'investissement
sur le domaine public qui vient de la part des riverains. Ce n'est quand même pas rien.

640 Habitant sur la rue McGill, j'étais sur le Comité des riverains de la rue McGill et,
effectivement, il y a 10 % qui a été mis à la bonification de l'aménagement et les gens en sont
fiers et ils font attention aujourd'hui. Donc, juste d'avoir un... et, quand on voit les retombées en
immobilier et, disons, économiques, c'est 500 millions à l'époque, aujourd'hui, je pense qu'ils sont
645 plus rendus à un milliard. Donc, juste pour vous donner une petite idée de... lorsqu'il y a un travail
qui se fait en partenariat, la mise en œuvre peut produire des retombées économiques pertinentes
pour tout le monde. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

650 Merci. Alors, merci pour votre présentation. J'ai juste deux petites questions pour clarifier.
Je comprends très bien votre argumentation et les points qui supportent tout ça, mais juste au
départ, est-ce que la vision du PPU de replanifier la Place Du Commerce et de densifier vous
apparaît une bonne idée? Si c'était fait avec toutes ces conditions-là, je parle vraiment la vision de
départ du PPU, parce que je ne l'ai pas vu dans le...

M. PIERRE MALO:

655 Oui. Oui, absolument. L'idée initiale est bonne, mais c'est la démarche qui n'est pas
bonne.

LA PRÉSIDENTE :

660

O.K. Non, c'était juste pour clarifier.

M. PIERRE MALO :

665

Bonne question.

LA PRÉSIDENTE :

670

D'accord. Eh bien, moi, c'était ma question. Merci.

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

675

Bien, je vais faire du pouce là-dessus. Vous, là, demain matin, si vous avez le pouvoir de faire avancer ça, de bonifier ça, vous feriez quoi?

M. PIERRE MALO:

La première chose...

680

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

Pour bâtir un partenariat pour améliorer le PPU tel qu'il est maintenant, et cetera?

685

M. PIERRE MALO:

690

La première chose serait de faire une grande messe, une charrette, comme madame, elle l'a dit tantôt, il faut asseoir autour d'une même table tous les intervenants. Et en premier chef, en premier lieu, les riverains et les propriétaires des terrains impliqués.

695

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

Vous discuteriez de quoi? Est-ce que vous discuteriez du PPU ou vous partez à zéro? Vous faites quoi?

700

M. PIERRE MALO:

Le PPU, dans sa forme actuelle, dans mes recommandations que vous avez lues, moi, je recommande carrément que le PPU soit mis sur la glace pour une période indéterminée, le temps qu'on fasse cet exercice-là, de concertation. On commencerait, c'est ça, par une... là, j'improvise un peu au fur et à mesure...

705

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

Sentez-vous à l'aise, je ne veux pas...

710

M. PIERRE MALO:

Mais la première étape serait de reprendre les éléments du PPU, lesquels qui font consensus parce que, quand même, c'est un document qui a une substance, qui a de la matière, et de travailler sur cette base-là pour monter, disons, une démarche qui fait consensus dans le milieu.

715

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :

720

Dernière petite question. Dans votre document, vous parlez de la connectivité urbaine. Est-ce que vous pouvez nous en dire un petit peu plus ce serait quoi, pour vous, la connectivité urbaine au niveau Place Du Commerce, je lisais ça, donc... donner un petit peu plus de pistes.

725

M. PIERRE MALO:

Bien, ce serait de permettre aux utilisateurs, aux piétons, aux transports actifs de se déplacer en sécurité d'un point d'attrait à l'autre comme la gare du REM, la Place Du Commerce dans son réaménagement s'il y a une place publique, mais dans des axes sécurisés aussi. Comme je le disais tantôt, de faire des fonds... bien, des ruelles en fond de cour, ça n'incite pas les gens à se déplacer.

730

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :

735

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

740

Merci beaucoup pour votre présentation. Alors, maintenant, nous allons entendre monsieur Jacques Sarrailh. Alors, bonjour. Quand vous êtes prêt. Et merci de nous présenter avec qui vous êtes accompagné pour les transcriptions.

M. JACQUES SARRAILH:

745

Madame la Présidente, Monsieur le commissaire, Madame la commissaire, merci de nous accueillir. Je m'appelle Jacques Sarrailh, président depuis 41 ans sur l'Île-des-Sœurs et administrateur de l'Association des Propriétaires et Résidents de l'Île-des-Sœurs. Et, à côté de moi, monsieur Mario Langlois, également administrateur de l'Association et résident depuis...

M. MARIO LANGLOIS:

750

29.

M. JACQUES SARRAILH :

755

29 ans de l'Île-des-Sœurs. Alors, donc, aujourd'hui, nous allons présenter un résumé du mémoire qu'on vous a déjà transmis et, donc, j'ai bien compris qu'il a été lu. Merci.

760

Alors, notre table des matières, on va quand même faire une petite présentation de notre association, présenter le contexte. Notre crainte principale, on va le commencer directement là-dessus, une appréciation générale du PPU et nous allons faire des recommandations sur un certain nombre de sujets.

765

L'APRIDS, donc, je l'appellerai toujours l'APRIDS par la suite, c'est l'Association des Propriétaires et Résidents de l'Île-des-Sœurs, c'est une OBNL qui a été fondée en 1987. Elle œuvre à l'amélioration de la qualité de vie des résidents de l'Île-des-Sœurs, à la protection de son environnement. Elle est uniquement composée de bénévoles. Elle a, depuis toujours, manifesté des intérêts particuliers pour la mobilité, le développement urbain, le développement durable.

770

Alors, j'aimerais citer juste quelques petits exemples de ce qu'on a fait dans les dernières années. On a été membre, en tant que groupe communautaire pour l'arrondissement, du Comité de bon voisinage du nouveau pont Samuel-De Champlain, ce qui nous a bien occupés dans les quatre, cinq dernières années. On a organisé des journées de l'électro-mobilité, Montréal, en 2014 et 2015. On a soumis un mémoire au BAPE pour le projet du REM en 2016 et, enfin, cette année même, on a présenté un mémoire à la STM pour la refonte du transport collectif sur l'Île-des-Sœurs.

775

Alors, le contexte. Je vais aller rapidement parce que je pense que tout le monde, bien, le connaît, mais donc, c'est finalement la fin de la construction du corridor du pont Samuel-De

780 Champlain, enfin, on l'espère, dans quelques mois. Et ce corridor a permis, c'est important, de faire un lien entre la Pointe-Nord et le reste de l'Île-des-Sœurs via un tunnel sous l'autoroute, chose qui n'existait pas avant, et, bien sûr, l'arrivée d'une station du REM sur l'île pour la fin de 2021.

785 Suite à ça, nous comprenons que l'agglomération métropolitaine a désigné un secteur d'un kilomètre autour de la station comme aire TOD, je pense que tout le monde a bien révisé ce que ça veut dire. Donc, ma compréhension, c'est favoriser la densification de logements autour d'une gare ou d'une station et encourager fortement l'usage du transport collectif. Dans ce cas précis, ce sera le REM.

790 Dans notre vision, en lisant le PPU, nous trouvons que le projet est particulièrement ambitieux : 200 000 mètres carrés de bureaux et de surface commerciale ou institutionnelle. Moi, je n'avais pas trouvé ce que ça voulait dire, mais j'ai vu que la Place Ville-Marie, avec la grande tour avec ses quatre bâtiments autour, c'est 300 quelques mille mètres carrés. Donc, là, deux tiers de cet immense ensemble, c'est ça qu'on prévoit sur ce petit secteur. Et, également, 3 700
795 logements, donc, ce qu'on nous dit, ça veut dire 7 500 à 8 000 nouveaux habitants et, ça, c'est pratiquement 40 % de la population actuelle de l'Île-des-Sœurs sur simplement ce petit secteur.

800 Alors, tout de suite, notre crainte principale... nous, quand on lit le PPU, on voit beaucoup de projets pour les promoteurs, les propriétaires, souvent les mêmes, qui sont les mêmes. Bon, là, j'entends ceux qui sont venus dire : « Peut-être que ça n'aura pas lieu », mais là, pour le moment, nous, ce qu'on voit, c'est qu'il y a beaucoup de projets. Nous voyons aussi qu'il y a une absence de terrains municipaux pour les voies piétonnières, les parcs, les aménagements collectifs et, ça, ça nous inquiète terriblement, car on voit un risque. Beaucoup de chantiers, beaucoup de béton.

805 On s'imagine encore plein de cônes oranges. On s'imagine des problèmes de circulation pour des années à venir et, finalement, on n'est pas sûrs que les aspects qui pourraient être un peu enthousiasmants d'aménagements collectifs, écoles, centres sportifs, et cetera, on n'est pas sûrs qu'ils vont venir nécessairement ou pas en même temps.

810 Ceci étant dit, et malgré cette grande réserve, l'APRIDS adhère à la vision générale du projet : la densification, le milieu de vie TOD nous convient. La performance environnementale qu'on espère sera exemplaire. On aimerait voir que des certifications LEED, on aimerait être assurés que le verdissement qui nous est promis de 35 % va bien avoir lieu. Le contrôle des eaux de pluie, tout ça nous paraît intéressant.

815 Donc, on va commencer quand même par les aspects positifs : les nombreuses liaisons piétonnières et cyclables, en particulier celles devant conduire à la station du REM, l'axe vert ouest, j'ai du mal à le dire maintenant, mais, enfin, je le répète, c'est ce qu'on a écrit dans notre mémoire, l'axe vert ouest-est qui rajoute un corridor de passage pour les piétons dans le secteur de la Place Du Commerce, la modulation des hauteurs des bâtiments, selon leur distance de l'axe
820 autoroutier.

Les aménagements de plusieurs secteurs, sections du littoral qui devraient permettre de terminer un corridor vert sur toute la périphérie de l'île permettrait au cycliste que je suis, par exemple, de faire ce 10, 12 kilomètres entièrement le long du fleuve. Ce serait magnifique. La
825 diminution des espaces de stationnement extérieurs et, là-dessus, je tiens à dire qu'il n'y a pas unanimité parmi nos membres, l'établissement des commerces en façade des rues, l'obligation des commerces, au rez-de-chaussée des bâtiments sur rue, et les dispositifs de contrôle des eaux de pluie, ce sont des éléments qui nous paraissent positifs.

830 Évidemment, des aspects négatifs. On en a déjà parlé, mais, pour nous, la quasi-absence de terrain possédés ou mis en réserve à ce stade-ci par la Ville nous préoccupe. Vous comprenez qu'à l'Île-des-Sœurs, le problème de l'école et le manque de terrains pour l'école, ça fait des années, des décennies que ça dure et c'est toujours un sujet qui est particulièrement préoccupant et on a peur que ça va se répéter pour tous les autres aménagements collectifs.

835 Les problèmes d'accès à l'île ou de sortie vers l'extérieur et, également, les problèmes de circulation qui vont probablement arriver sur la rue de la Place Du Commerce, des incertitudes

quant à l'implantation d'équipement public, en particulier d'une nouvelle école primaire, c'est déjà mentionné, l'absence d'un parc ou d'un square urbain bien identifié.

840

Le calendrier, le phasage des travaux, je citerais un exemple : nous avons du mal à comprendre pourquoi la promenade du littoral est, qui nous paraît un point très agréable du PPU pour rejoindre le nouveau pont Champlain à l'estacade, il est phasé pour dans dix ans et plus, alors que tous les travaux immobiliers vont avoir eu lieu depuis ce temps-là. C'est un exemple.

845

La densité de logements qui nous paraît trop élevée, les hauteurs des bâtiments Place Du Commerce ainsi que les hauteurs des bâtiments en périphérie de la zone le long du boulevard René-Lévesque, tous ces éléments sont considérés pour nous, actuellement, comme des aspects négatifs.

850

Alors, nous vous proposons quelques recommandations en espérant qu'elles pourraient bonifier le projet du PPU.

855

D'abord, je sais, je le répète, mais pour nous, c'est fondamental, créer au plus tôt une réserve de terrains bien localisés, en particulier pour une nouvelle école, que ce soit par des droits de préemption, des expropriations, je ne sais pas si on peut le faire, mais... ou bien encore des négociations qui devront être très serrées entre la Ville et les promoteurs. Il va y avoir des discussions, il faut que la Ville, absolument, soit très ferme là-dessus, sinon il n'y aura juste que de l'immobilier sur ce site.

860

Revoir à la baisse le nombre de logements par hectare pour tenir compte des accès limités de l'Île-des-Sœurs ou bien rendre publiques les études de transport qui justifieraient le contraire. Là, vraiment, on n'y croit pas beaucoup, qu'avec le système actuel, routier et, dans le PPU, on ne parle pas d'aucune amélioration. L'île pourra accepter tout ce nombre supplémentaire de population, de résidents, d'autant plus que le développement de la pointe sud n'est pas encore fini et tous les nouveaux travailleurs qui vont venir. Il faut se rappeler que, indépendamment de l'autoroute, tout converge vers un seul rond-point pour aller à la Place Du Commerce, ce qu'on

865

appelle le carrefour des milieux humides, alors là, il faudra vraiment qu'on nous explique comment ce carrefour, qui est déjà saturé, va pouvoir accepter cet accroissement.

870

Autre point : retarder, ou au moins coordonner avec les autres projets, les travaux de la partie nord. Les résidents de l'Île-des-Sœurs, depuis quatre, cinq ans, ont connu la construction du pont Samuel-De Champlain, l'échangeur Turcot, plusieurs travaux sur l'autoroute Bonaventure avec une diminution réelle de la qualité de vie. Là, on sait que la déconstruction du pont Champlain s'en vient, on nous promet quatre années de travaux, donc, pour nous, il est absolument indispensable soit de retarder ou de coordonner de façon très précise les projets du PPU avec ces autres projets.

875

Prévoir au centre du secteur commercial un square boisé, mais de dimensions suffisantes pour en faire un endroit de nature et de repos pour les usagers. Limiter les hauteurs des bâtiments au sud de la rue Place du Commerce à 27 mètres. Actuellement, c'est prévu 27 mètres et 39 mètres qui, pour nous, nous paraît très haut et, au sud de la Place du Commerce, le long du boulevard René-Lévesque, limiter à 15 mètres, alors qu'actuellement, on prévoit des 27 mètres. Et nous pensons que 15 mètres seraient plus harmonieux avec le quartier résidentiel juste de l'autre côté du boulevard René-Lévesque qui est un quartier où c'est des condos ou des maisons de ville de deux étages maximaux.

880

885

Pour pallier à la diminution des espaces de stationnement, promouvoir, en partenariat avec la STM, un système de navette électrique. Nous croyons qu'éventuellement et le plus rapidement possible, ce devrait être des navettes autonomes pour pouvoir en multiplier le nombre. Elles devraient être à fréquence élevée et, surtout, couvrir un maximum de rues. C'était la principale recommandation que nous avons faite à la STM lors de notre mémoire.

890

Ne pas retarder indûment le développement du secteur à planification différée 2408 qui correspond aux automobiles Gravel. Nous avons bien du mal à comprendre pourquoi ce grand, grand terrain, on devrait attendre si longtemps, ou je ne sais pas quand, pour le développer. Ce serait un endroit propice pour y aménager un parc, très boisé, avec possiblement des

895

aménagements collectifs légers pour ainsi faire un lien vert avec la promenade du littoral est projetée qui nous tient à cœur.

900

Là, c'est depuis qu'on vous a transmis notre document, nous avons reçu d'autres commentaires de nos membres. Alors, on y rajoute aujourd'hui, c'est notre occasion. Donc, parmi des commentaires, des demandes qui sont venues:

905

- Garder la Place du Commerce à deux voies par direction pour essayer que cette rue ne soit pas tout le temps bloquée, surtout quand des gens vont vouloir tourner à gauche et bloquer tout;

910

- Assurer un nombre suffisant de stationnements pour les personnes âgées, à mobilité réduite, les familles et les électro-mobilistes, ceux qui possèdent des véhicules électriques et qu'on doit encourager;

915

- Prévoir un nouveau poste de police dans ce secteur ou, au moins, à l'Île-des-Sœurs et exiger une borne électrique par deux places de stationnement intérieures dans les nouveaux bâtiments : c'est le futur, il faut y penser, dès maintenant. Voilà, c'est la fin de notre présentation et nous tenons à vous remercier de nous avoir bien accueillis. C'est vraiment quelque chose qui nous fait bien plaisir. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

920

Merci beaucoup. Alors, oui, on avait lu avec attention votre mémoire qui est bien complet et bien étayé. Alors, pour moi, je n'ai pas de questions spécifiques. Est-ce que tu as des questions?

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

925

Oui, vous avez fait deux fois référence à un mémoire que vous avez déposé à la STM. C'est quand, ça?

M. JACQUES SARRAILH:

930 La STM?

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

935 Oui.

M. JACQUES SARRAILH:

Cette année. Au mois de juin, je crois.

940 **M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

O.K. Dans... récent.

M. JACQUES SARRAILH:

945 C'est la refonte.

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

950 Est-ce que vous en avez déposé une copie ici, à l'Office?

M. JACQUES SARRAILH:

955 Non, mais ça nous ferait bien plaisir. On n'y a pas pensé que ça vous intéresserait, mais ça nous fera bien plaisir.

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

960 Tout ce qui est transports en commun nous intéresse. Puis, aussi, vous parlez...

M. JACQUES SARRAILH:

965 Il faut... par... on peut l'envoyer par le site Web?

LA PRÉSIDENTE :

Oui, vous enverrez à notre analyste. Il va pouvoir...

970 **M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

Oui, par le site Web, c'est ça. Parlez-en à monsieur De Freitas.

M. JACQUES SARRAILH:

975 D'accord. Avec plaisir.

LA PRÉSIDENTE :

980 En complément de votre...

M. JACQUES SARRAILH:

985 Tout à fait. Tout à fait. Oui. On y tient beaucoup.

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

990 L'autre question, par rapport aux équipements collectifs, dans le PPU, certains critiquent
un certain attentisme de la Ville. On dirait que c'est... on attend que la demande se manifeste
pour travailler l'offre. Par exemple, pour les écoles. Est-ce que je comprends que vous, votre
position, c'est plus, d'après ce que vous avez dit, on prend... la Ville devrait prendre le leadership
d'offrir les services puis...

995

M. JACQUES SARRAILH:

Ah, bien on peut en parler tellement longtemps!

1000

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

Allez-y!

M. JACQUES SARRAILH:

1005

Je vais laisser mon ami Mario vous répondre.

M. MARIO LANGLOIS:

1010

En fait, je pense que c'est un problème partout au Québec, c'est-à-dire il y a le ministère
de l'Éducation, il y a les commissions scolaires, il y les villes, les arrondissements et on dirait que,
parfois, tout ce monde-là ne se parle pas. Et, pourtant, tout ce monde-là ont des pouvoirs et on
arrive souvent à la dernière minute avec des projets bâclés et on est obligés, nous, d'essayer de
faire ce qu'on peut pour améliorer les projets, ce qu'on a fait avec la deuxième école. Bien que
1015 l'Office de consultation publique ait fait neuf recommandations dans ce projet-là, de la deuxième
école, aucune de ces recommandations-là n'ont été suivies par la suite.

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

1020 Juste une sous-question pour clarifier ce que vous venez de dire. Est-ce que... ici, on étudie un PPU qui est sous la responsabilité de la Ville. Est-ce que la Ville a, ville/ arrondissement, est-ce que ce que vous venez de dire, ça laisse sous-entendre que attendons que le ministère de l'Éducation puis les autres organismes prennent le leadership? C'est-tu ça?

1025 **M. MARIO LANGLOIS:**

 Apparemment qu'il y en a qui prennent le leadership, mais c'est dans les coulisses, on ne le sait pas. Ce n'est pas public. C'est privé. Un jour, on va nous le dire, c'est quoi, la troisième école, ça va être où, mais pour l'instant, il n'y a rien qui est transparent.

1030

LA PRÉSIDENTE :

 Des questions?

1035 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:**

 Oui. Juste une petite précision. Vous avez parlé qu'il y avait eu neuf recommandations au niveau de l'OCPM, c'était dans le cadre de quelle...

1040 **LA PRÉSIDENTE :**

 La deuxième école.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:

1045

 La deuxième école.

LA PRÉSIDENTE :

1050 C'est il y a longtemps.

M. MARIO LANGLOIS:

1055 Exactement, oui.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:

1060 Autre chose, vous avez parlé d'un espace vert ou un parc et, en même temps, d'un espace public au niveau de la Place du Commerce. Est-ce que c'est le même espace que vous parlez ou c'est un parc et un espace public ?

M. JACQUES SARRAILH:

1065 Je ne me souviens pas d'avoir parlé d'espace public, mais, oui, certainement, nous aimerions voir un parc parce que quand on voit les images qui nous sont présentées, en tout cas, moi, je vois beaucoup, beaucoup de béton. On étouffe, là, sans rentrer dans des détails. On n'est pas des urbanistes. Mais il nous semblerait qu'un vrai parc là où on pourrait s'arrêter et je pense que dans le texte, j'ai parlé d'un square Phillips parce que ça me fait... je me dis: « tiens, en plein centre de la rue Sainte-Catherine, un parc, c'est sympathique. » Il n'y en a pas actuellement parce que la Place du Commerce n'a absolument pas de parc, non. C'est sûr qu'on a énormément
1070 d'autres parcs sur la ville, donc, les citoyens ont d'autres occasions de se promener, mais avec ce qui nous est annoncé, ça nous paraît fondamental.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:

1075 D'accord. Merci.

M. MARIO LANGLOIS:

1080 Si je peux juste compléter... évidemment, l'APRIDS n'a rien contre le développement, au
contraire, on pense que c'est bien qu'il y ait une densification autour de la station REM, mais il faut
qu'elle soit bien planifiée. Puis, à la limite, s'il faut réduire les immeubles du côté Place du
Commerce, là où il y a les commerçants actuels et densifier davantage avec des tours d'habitation
1085 le long de l'autoroute, c'est peut-être une meilleure idée que de construire des huit étages le long
de René-Lévesque, réduire ce huit étages-là à trois ou cinq, et puis construire en plus grande
hauteur à partir de... le long de l'autoroute, en autant que ce ne soit pas des immeubles qui ont
une assise trop importante sur le terrain et qu'on puisse respirer autour.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:

1090 Donc... Je voulais juste savoir ce serait quoi votre première priorité dans ce que vous
avez énoncé?

LA PRÉSIDENTE :

1095 Bien, c'est pas grave si...

M. MARIO LANGLOIS:

1100 Il faut que les résidents respirent. Il faut que les résidents puissent sentir que c'est un lieu
où il fait bon vivre et non pas que c'est un lieu où il faut se dépêcher pour en sortir parce que c'est
l'enfer.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:

1105 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1110 Donc, moi, c'est ça, je voulais juste clarifier, mais je pense que vous l'avez dit, là, assez clairement. Au sud, du sud de la Place du Commerce, donc, baisser les hauteurs, mais vous êtes donc, vous... votre association est d'accord avec l'idée de plus grandes tours proche de l'autoroute, en autant qu'on se retire un peu du bord de rue pour avoir de l'espace pour respirer.

1115 **M. MARIO LANGLOIS:**

Absolument.

LA PRÉSIDENTE :

1120 Donc, compléter la pointe nord avec des immeubles hauts, ça vous va aussi, si c'est collé sur l'autoroute.

M. JACQUES SARRAILH:

1125 Bien, c'est déjà ce qu'on a, hein.

M. MARIO LANGLOIS:

1130 Oui, la Pointe-Nord, avec des immeubles hauts le long de l'autoroute, mais pas nécessairement après le long de l'autoroute, c'est-à-dire il y a... en ce moment, il y a quand même le Campus Bell, ce n'est pas trop haut. C'est vivable et, si on peut maintenir ça. Et les autres bâtiments à l'intérieur de la Pointe-Nord, qui ne sont pas en périphérie, là, au centre, aussi, là, ce n'est pas des hauteurs qui sont trop grandes.

1135

LA PRÉSIDENTE :

1140 Non, non, non.

M. MARIO LANGLOIS:

1145 Le long de l'autoroute, en autant que ce soit espacé et qu'il y ait une emprise, une petite emprise au sol. On voit, en ce moment... il y a un quartier que je ne connais pas le nom, mais de l'autre côté du 10-30 qui se construit, il y a des bâtiments absolument abominables comme on peut en voir parfois à Shanghai où, là, c'est un mur de bâtiments et les gens ne pourront pas respirer là, ce n'est pas ce qu'on souhaite ici.

1150 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Bien, merci beaucoup, c'était ça que je voulais clarifier.

M. JACQUES SARRAILH :

1155 Merci bien.

LA PRÉSIDENTE :

1160 Alors, maintenant, nous allons entendre Denyse Lecat.

Mme DENYSE LECAT:

1165 Bonjour, Madame Beaulieu, Monsieur Lebeau, Madame Morissette. J'ai écouté avec intérêt la présentation du PPU le 30 septembre dernier. De cette séance d'information, j'ai retenu les informations suivantes : le projet d'urbanisme est une planification à moyen et long terme. Ce

plan vise à, éventuellement, augmenter la population de l'Île-des-Sœurs d'environ 7 à 8 000 habitants.

1170 Si on prend la population d'environ 20 400 personnes en 2016, ceci représente une hausse de plus de 40 % sur la période de développement prévue. Le plan vise aussi à construire et à développer des bâtiments résidentiels avec intégration d'une variété de logements. Les immeubles commerciaux avec comme objectif de revitaliser la Place du Commerce, réduire le nombre d'emplacements de stationnement, augmenter l'offre de transport actif, augmenter l'offre
1175 de transport en commun, améliorer les rives de l'île, augmenter les espaces verts, densifier l'Île-des-Sœurs.

1180 Tout cela est beau et ambitieux, et je comprends l'importance de cette planification à long terme. C'est pour cette raison que je suis devant vous aujourd'hui. Une planification à moyen ou à long terme doit inclure une planification de toutes les infrastructures nécessaires pour la population éventuellement visée.

1185 Ceci doit inclure les besoins éducatifs des résidents et de leur famille, les soins de santé, CLSC, par exemple, et les infrastructures de divertissement, piscines, centre communautaire, patinoire, et cetera.

1190 J'étais choquée de constater que pas un mot, pas une mention n'a été faite dans ce PPU au niveau du possible besoin d'ajouter une école. Déjà, cette année, la nouvelle école de l'Île-des-Sœurs, qui est ouverte depuis 2015, devra, dans un proche avenir, accommoder des classes dans le centre commercial de l'île.

1195 De plus, cette école, lors de sa planification, a fait l'objet de vives contestations des résidents concernant sa localisation. Certains terrains étaient contaminés pendant que d'autres étaient trop coûteux. Finalement, l'école a été construite sur le seul terrain disponible et acceptable par la Ville et qui, de plus, était un espace vert existant. Ce manque de vision ne doit pas être répété.

1200

Dans votre document *Programme particulier d'urbanisme* fait en juillet 2019, je note la répartition des espaces existants dont certains disponibles comme suit : « Gouvernement fédéral ou provincial, plus ou moins 27 %, privé, plus ou moins 46 %, Ville, voies publiques, plus ou moins 20 % et autres terrains de la Ville, plus ou moins 7 %. » Votre projet indique que la vaste majorité des terrains constructibles ou transformables dans le secteur sont des propriétés privées ou appartiennent à des autorités gouvernementales. La Ville de Montréal possède toutefois divers terrains le long du littoral.

1205

Par contre, il est pertinent de mentionner que plusieurs terrains privés du secteur sont sous emphytéose. Je peux donc conclure qu'un terrain qui serait approprié pour une éventuelle école doit être identifié et réservé pour le besoin futur. Ne pas faire cette planification est pour moi un projet sérieusement incomplet. Dans l'intérim, ce même terrain pourrait être utilisé comme un espace vert.

1210

Il est certain qu'aujourd'hui, le besoin n'est peut-être pas au rendez-vous pour une troisième école, mais ceci pourrait changer dans les prochaines années. Nous ne connaissons pas, pour le moment, les changements démographiques de notre population locale, mais ignorer cette donnée n'est tout simplement pas acceptable.

1215

1220

Dans votre présentation du 30 septembre dernier, quand j'ai justement posé la question concernant l'école, on m'a indiqué que la Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys fait des démarches et analyses, mais qu'il est trop tôt pour se prononcer. J'ai habité 17 ans en Ontario et j'ai vu monter un développement majeur dans mon quartier de Mississauga. Le projet n'aurait jamais eu l'approbation de la Ville si le promoteur n'avait pas mis de côté un terrain pour une école qui fut construite en même temps que le projet immobilier. C'est ce type de vision dont nous avons besoin à Montréal. La Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys, qui est au courant du PPU, n'a pas exprimé, pour le moment, ses besoins futurs. C'est donc à vous, les élus, qui devez être les visionnaires pour l'avenir de notre milieu de vie.

1225

1230 Un deuxième point qui mérite une réflexion sérieuse est l'accessibilité pour entrer et sortir de l'île avec une augmentation importante de résidents. Pour le moment, il y a quatre points d'accès pour entrer à l'Île-des-Sœurs. Une entrée venant du centre-ville par Bonaventure, une entrée vers le pont Samuel-De Champlain vers la 15 Nord, deux entrées venant de la 15 Sud vers le pont Champlain. Pour sortir, il y en a trois : par Bonaventure, par la 15 Nord ou vers le pont Champlain.

1235 Compte tenu que le gros du trafic le matin et aux heures de pointe est via Bonaventure, l'augmentation de la population pourrait créer un problème non négligeable compte tenu des accès étroits à une file. Déjà, aujourd'hui, on note, le matin, à l'heure de pointe, une difficulté pour quitter l'île, particulièrement aux abords des ronds-points. Ceci dit, il est vrai que la venue du REM pourrait aider à pallier cette situation, mais seulement dans le contexte où les résidents de l'île pourront facilement et rapidement avoir accès au REM.

1240 Il ne faut pas oublier que les bus qui se dirigeront vers le REM utiliseront les mêmes accès que les voitures. Pour ce faire, il faudra instaurer un service de navette STM pour l'île pour transporter les résidents au REM. Je comprends que la Ville n'est pas responsable du transport en commun, mais il va de soi que la ville-centre et l'arrondissement Verdun doivent avoir leur mot à dire en cette matière et, de plus, doivent consulter les résidents afin de connaître leur réalité de déplacement.

1245 Un dernier point : vos mentions concernant la réduction des espaces de stationnement sur l'île. Dans votre présentation PowerPoint du 30 septembre, il est bien noté le commentaire suivant : « Stationnement (maximum 0,75 case par logement plus intérieur). » D'ailleurs, un des présentateurs hier soir en a fait mention. J'aimerais savoir, en termes simples, ce que cela veut dire. Est-ce que cela représente les espaces extérieurs du côté commercial ou est-ce que cela représente tous les espaces disponibles incluant ceux des tours de logements avec *parking* souterrains? Il va sans dire qu'un acheteur ne va pas payer un demi-million pour un condo sans *parking*. Merci de votre écoute.

LA PRÉSIDENTE :

1260 Merci beaucoup. Bien, votre position, elle est très, très claire. Je vais juste préciser, pour les transcriptions, je l'ai déjà dit, nous, on n'est pas la Ville, donc, vous c'est pour le texte, je le comprends bien, mais, donc, nous, on fait la consultation seulement. Alors, bien, pour moi, c'était très, très clair et je n'avais pas de questions particulières. Je ne sais pas si Marie-Claude, tu as une question?

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:

1265 Est-ce que vous voyez un terrain en particulier, si jamais il y avait une future école?

Mme DENYSE LECAT:

1270 Non, parce que je ne connais pas... je vais vous avouer, franchement, que je ne connais pas les terrains, puis comment... est-ce qu'il y en a certains qui sont contaminés? Est-ce qu'il y en a certains... je ne suis pas urbaniste. Je ne suis pas architecte. Alors, je laisse ça aux bons soins de la Ville.

1275 Ce qui est le plus important, pour moi, c'est vraiment la planification de la Ville pour une troisième école parce que ce qui va se passer, c'est ce que l'autre monsieur a dit tout à l'heure de l'APRIDS, c'est qu'on va construire des tours, on va construire des commerces, puis après ça, Marguerite-Bourgeoys va arriver : « Ah! Bien on a besoin d'une école! Ah! Mais là, on n'a plus de terrain! » Ou bien là, on va aller faire une emprise sur un parc existant.

1280 Alors, c'est ça que je veux absolument éviter. Puis, je vous donnerais l'exemple que quand il n'y a pas de planification, puis quand les gens ne se parlent pas, que ce soit le provincial avec le municipal, avec les promoteurs, vous avez le fiasco qu'on a eu à l'échangeur Dorval. Ça a pris dix ans parce qu'ils ont mal fait les choses dès le départ. Alors, il faut bien faire les choses dès le départ dans ce PPU.

1285

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

1290 **M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

1295 Sachant qu'une grande proportion des terrains, justement, échappe à la Ville, la solution à ça, certains, ici, ont... plusieurs même, nous ont parlé de partenariat, de concertation, et cetera. Est-ce que ce serait le lieu pour, justement, une bonne concertation entre toutes les parties prenantes? Est-ce que ce serait le lieu pour faire jaillir les besoins d'équipements collectifs, d'écoles?

Mme DENYSE LECAT:

1300 Absolument. On ne peut pas créer une ville ou créer un quartier sans des équipements collectifs. Juste penser... juste penser aux commerces et juste penser aux habitations parce que c'est ça qui rapporte de l'argent à la Ville, c'est insensé. Il faut absolument penser à la collectivité, c'est là où on vit. Puis, c'est là où nos enfants, puis nos petits-enfants vont vivre.

1305 **M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

Donc, il faut développer le partenariat et les concertations si on veut...

Mme DENYSE LECAT:

1310

Absolument.

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

1315

Aboutir et...

Mme DENYSE LECAT:

1320

Il faut se parler et développer un partenariat, puis il faut que ce soit clair pour la Ville que, eux, ont des décisions à prendre en amont, des décisions à prendre maintenant avant que ces développements commencent.

LA PRÉSIDENTE :

1325

Merci beaucoup.

Mme DENYSE LECAT:

Merci.

1330

LA PRÉSIDENTE :

1335

Alors, on va maintenant prendre une pause. Je vous propose une pause, si ça vous va, je proposerais dix minutes de pause pour qu'on recommence à et vingt-cinq et, puis, peut-être finir un peu plus tôt. Ça se déroule bien ce soir. Alors, on se revoit dans dix minutes et, s'il n'y a personne de retour, on va attendre que les gens reviennent.

SUSPENSION ET REPRISE

LA PRÉSIDENTE :

1340

Alors, je vais inviter tout le monde à reprendre place pour continuer la soirée. Donc, nous allons appeler à venir nous présenter son mémoire, madame Josée Bérubé. Bonsoir.

1345

Mme JOSÉE BÉRUBÉ :

1350 Bonjour. Vous m'entendez bien? Oui. J'aurais aimé avoir un petit peu plus de temps pour
me préparer à l'oral que j'ai mis à l'écrit, mais je vais y aller bien simplement ce soir, surtout à 9 h,
les idées sont un peu moins claires. Alors, vous allez me permettre de suivre mon document.
Donc, tout d'abord, bonsoir, Madame la Présidente, bonsoir aux membres de la commission, de
l'Office. Bonsoir à ceux qui supportent et aussi bonsoir... je ne sais pas si les gens de la Ville de
Montréal et de l'arrondissement sont ici. Je ne les vois pas. Bonsoir. Alors, tout d'abord, je me
1355 présente : Josée Bérubé et je viens ce soir en mon propre nom et j'ai habité l'Île-des-Sœurs
pendant près de trente ans, alors j'y ai élevé ma famille, donc, c'est un territoire qui m'est très
cher.

1360 Et, en deuxième lieu, je viens aussi à titre d'architecte et urbaniste, donc praticante
depuis quand même plusieurs années. Et, l'opinion que j'exprime ce soir n'engage pas le cabinet
pour lequel je travaille, mais m'engage bien personnellement.

Alors, ce soir, j'ai décidé de ne pas nécessairement commenter tous les aspects du PPU,
mais surtout les aspects qui me sont importants en regard des aires TOD.

1365 Alors, tout d'abord, je salue l'initiative de la Ville de Montréal d'avoir entrepris une
planification d'importance sur un territoire, je crois, qui est aussi bien important. J'ai beaucoup
apprécié les questions de la rencontre du 30 septembre, tout simplement parce que ça m'a permis
de structurer mes idées, mais ça m'a aussi permis de comprendre quels étaient les
questionnements des citoyens, puis des résidents et j'ai aussi trouvé qu'il y a eu une conduite
1370 exemplaire de cette séance-là par la présidente.

Alors, le territoire de l'Île-des-Sœurs est un territoire qui est quand même unique : il est
aux abords du fleuve et la venue du REM, qui est un mode structurant de transport collectif, est
quand même une opportunité grandiose de se pencher sur le développement puis l'intensification
1375 d'un secteur qui est la partie nord de l'Île-des-Sœurs. Alors, c'est indéniable que c'est un secteur

qui est vétuste, c'est un secteur qui a besoin d'une planification d'ensemble et vaut mieux le faire en amont que le faire plus tard au moment où il va y avoir quand même tout un engouement pour le développement d'un territoire très prisé.

1380 Alors, la densité comme un levier et un enjeu au développement urbain, c'est deux choses. La densité, l'intensification, c'est un levier pour se permettre le développement d'un réseau public, ça permet le développement de bâtiments de plus grande envergure, mais ça a aussi une contrepartie qui sont les enjeux que j'aimerais présenter ce soir. Et je les ai formulés sous forme de cinq enjeux.

1385 Alors, le premier, c'est suite aux questions des résidents qui étaient en rapport avec les écoles primaires, les équipements sportifs, les accès, les accès d'urgence. J'ai constaté, et il y a des questions qui ont été posées, à savoir si des études substantielles avaient été faites pour supporter tout ce qui a été mis à la programmation et, de ma compréhension, j'ai trouvé qu'on n'a pas été assez... comment dire? On a dit qu'il y avait des études, mais elles étaient, à mon sens, pas expliquées comme étant substantielles.

1390 Alors, les recommandations que je fais à l'Office, c'est d'abord de se pencher sur toute la question des accès/sorties. On le sait que ça toujours été un enjeu à l'île et même en venant à l'île, ce soir, c'était la même chose. Donc, il y a des accès pour supporter un développement important, on doit examiner les accès même si on pense changer la part modale et que les gens utiliseront davantage le transport collectif, il faut s'y pencher.

1395 Alors, les recommandations que je fais à l'Office, c'est d'abord de se pencher sur toute la question des accès/sorties. On le sait que ça toujours été un enjeu à l'île et même en venant à l'île, ce soir, c'était la même chose. Donc, il y a des accès pour supporter un développement important, on doit examiner les accès même si on pense changer la part modale et que les gens utiliseront davantage le transport collectif, il faut s'y pencher.

1400 Même chose pour les sorties/accès d'urgence. Étant donné qu'il n'y a pas d'établissement hospitalier sur l'île, c'est important qu'on puisse sortir de l'île surtout quand il y a des besoins de cet ordre-là.

1405 Les écoles primaires, les équipements sportifs, je pense que ça a toujours été important pour les parents d'envoyer les enfants à l'école primaire sur l'île. C'est une... je pense que c'est une nécessité. Il y a une difficulté, sur l'île, parce que la Ville et les commissions scolaires ne

possèdent pas vraiment beaucoup de terrains, donc ça aura probablement devoir avoir lieu sur des terrains privés.

1410 Alors, il y a un enjeu ici de savoir comment on va le faire et c'est surtout de bien expliquer quels sont les besoins, de les chiffrer et de poursuivre cette planification-là en regard de pouvoir avoir nos enfants qui vont à l'école primaire sur l'île.

1415 La norme de stationnement est aussi un autre enjeu. Je pense que la norme est... ce qu'on a proposé est quand même assez drastique, en souterrain, diminution de normes. Donc, je pense qu'on va peut-être, éventuellement, se rendre là, mais je pense qu'il faut y aller de manière plus étapiste pour... puis on le sait qu'il y a d'énormes mers de stationnement, ce n'est pas la façon de faire, ça n'amène pas une urbanité, ça ne cadre pas les rues, ça doit être fait, mais probablement dans une façon étapiste de faire les choses et il y a aussi des façons de les faire hors-sol, de verdir les stationnements, d'en faire différents traitements, mais je pense qu'il y
1420 quelque chose qui est peut-être trop drastique à l'heure actuelle.

Et tout le réseau cyclable qui fait partie des transports actifs, c'est important dans la vision de développement du programme, du projet de programme particulier et je pense que c'est très cher aux gens de l'île pour deux raisons :

1425 - être capable de transiter d'un côté à l'autre de l'île, c'est quand même une assez longue distance et;

- aussi, les gens ont demandé, et je suis d'accord avec eux, d'être capables de sortir de l'île de manière plus aisée, soit en connectant avec la Ville de Montréal ou en connectant sur les
1430 deux rives, qui n'est pas évident à l'heure actuelle, par-dessus, par-dessous, alors c'est quelque chose qui doit être amélioré si on veut que les gens se servent de transports publics et de transports actifs. L'île est quand même un peu enclouonnée, on doit améliorer cette condition-là.

1435 Alors, ça, c'était le premier enjeu. Le deuxième enjeu, c'est la nécessité de collaboration entre les parties prenantes au développement. Alors, la question a été posée, à savoir si les

développeurs, les gens qui détiennent le terrain à l'Île-des-Sœurs avaient été consultés au-delà ou différemment des citoyens. On a répondu ni plus ni moins, ça a été la même chose.

1440 Il y a quand même un historique de développement à l'Île-des-Sœurs où il y a, pendant des années, eu une très belle collaboration entre les promoteurs et l'arrondissement, et ça a donné lieu, par exemple, à tout le réseau piétonnier qui entoure et qui circonscrit l'île. Et je pense que sans cette discussion-là, ce dialogue, ça n'aurait pas eu lieu.

1445 Alors, j'ai vu dans le PPU qu'il y avait des équipements sportifs, il y avait des axes verts, il y avait différentes choses qui sont planifiées sur les terrains privés. Les gens sont venus poser les questions, puis un peu afficher leur mécontentement le 30 septembre. Et je pense que c'est à raison et la Ville de Montréal a de beaux exemples de planification avec les parties prenantes, que ce soit le dernier exemple qui est le campus MIL, la Ville sait bien faire ça et je pense qu'elle aurait vraiment tout avantage à soit créer un groupe de travail où, dans le fond, les parties prenantes
1450 vont être assises à la table pour décider du devenir de l'île.

Et je comprends que la municipalité ou l'arrondissement ou la Ville a une prérogative de développement de son territoire, mais il y a différentes façons et, qui plus est, si l'arrondissement et la Ville ont besoin d'avoir ce dialogue pour pouvoir développer des réseaux piétonniers,
1455 travailler des espaces, on a vu qu'il y avait des espaces communs, des espaces verts sur les parties privées, alors, pour moi, il va de soi que quand on veut faire une telle chose, on doit, au moins, inviter les parties prenantes à venir s'asseoir à la table et discuter... Et c'est la nouvelle façon, maintenant, on fait de la coconception et je pense que ça donne de bons résultats.

1460 Ne pas dire que c'est à chacun, au développeur, au promoteur de dire comment développer, mais de manifester quels seraient les enjeux et quels seraient leurs souhaits pour le développement de leur terrain. Alors, ça fait partie de la recommandation que je formule de former ce groupe de travail là où toutes les parties prenantes seront assises à la table pour discuter du devenir, puis de l'intensification de la partie nord de l'île.

1465

1470 Le troisième enjeu est, pour moi, deux choses qui vont de pair. La densité et le réseau d'espaces publics. Une densité, c'est un chiffre, ça n'a pas de visage. Il faut lui donner un visage et la densité, c'est quand même quelque chose qui peut être oppressant si ce n'est pas fait de la bonne façon. Et la façon de le faire, généralement, c'est d'être capable d'avoir un réseau public, donc des voiries qui sont généreuses, des réseaux piétonniers, avoir des places, des parcs autour desquels il y a suffisamment d'espace pour qu'on soit capable de penser, de développer une densité.

1475 Et la densité, on sait, si les immeubles sont hauts, si on veut atteindre une densité, forcément, il faut aller en hauteur. Quand on va en hauteur, on a des ombres reportées, on a des corridors de vent, on a des conditions d'ensoleillement... on ne voit plus le ciel. Alors, on ne veut pas se retrouver dans des situations comme celle-là. Donc, je dirais que, de pair, une des recommandations, c'est de ne pas travailler le réseau d'espaces publics comme étant une chose, et de travailler la densité comme étant une autre chose, mais de travailler ces deux aspects en travaillant la forme urbaine et en les travaillant ensemble, donc, pas avec un zonage de chiffres de densité et quelque part, un réseau public.

1485 Et c'était la tradition de l'Île-des-Sœurs. L'Île-des-Sœurs est d'abord structurée autour d'un réseau d'espaces communs, d'un réseau d'espaces piétonniers, de parcs, de corridors, et c'est son ADN même. Alors de travailler à l'envers en pensant travailler que la densité, je pense que c'est de ne pas reconnaître nécessairement l'ADN de l'Île-des-Sœurs.

1490 Alors, ce que je recommande, c'est que le zonage ou l'outil de planification soit regardé comme une forme dans son ensemble qui comprend espaces libres, espaces bâtis et, tout ça, dans l'idée d'être capable d'intensifier un territoire sans qu'on en subisse les impacts négatifs.

1495 L'autre enjeu, ce sont les traditions d'aménagement de l'Île-des-Sœurs. Alors, comme j'ai dit tantôt, la densité, c'est un chiffre, ça n'a pas de visage et, dépendamment d'où on doit intensifier, parce que des gares de REM, il y en a partout, il va y en avoir sur différents territoires et ce n'est pas vrai que la densité dans des milieux comme Sainte-Anne-de-Bellevue, dans des

milieux un peu plus... les gares de train comme Saint-Hilaire, l'Île-des-Sœurs et la Ville de Montréal, ce n'est pas vrai que la densité va prendre le même visage.

1500 Alors, c'est important et, pour moi, j'ai vu dans le PPU des choses que je ne reconnais pas comme étant un modèle d'aménagement de l'Île-des-Sœurs. Par exemple, je vais donner trois exemples, ici. Un des premiers est de dire qu'on va faire des bâtiments avec une base et puis des parties plus fines en recul qui sont des éléments de tours, ça n'existe pas ce cadre bâti là à l'Île-des-Sœurs. À l'Île-des-Sœurs, on a des tours qui viennent s'asseoir par terre. Ensuite, on a une basse densité qui sont de plus petits bâtiments qui... puis, tout ça, distribué dans un réseau
1505 vert. Alors, des huit, dix étages, ce n'est pas un gabarit qu'on a beaucoup à l'Île-des-Sœurs. C'est un gabarit qu'on retrouve beaucoup dans la ville traditionnelle et la petite densité qu'on va retrouver dans le Plateau, on la retrouve aussi à l'île. Alors, d'une certaine manière, d'arriver avec ces formes-là, bâties, ça ne correspond pas à ce qu'est le cadre bâti de l'île.

1510 Deuxième élément, l'espèce de grand axe vert qui est, pour moi, un modèle de Rambla, ça n'existe pas. La nature n'est pas rectiligne. La nature est informelle. La nature est *picturesque*. Alors, de travailler des grands gestes d'axes urbains, ça ne correspond pas du tout à la forme organisationnelle de l'Île-des-Sœurs.

1515 La troisième chose, on a parlé d'alignement à la rue, des bâtiments qui sont alignés à la rue pour cadrer les rues, c'est un bon modèle, c'est une chose qui se fait en milieu urbain généralement et ça donne une échelle aux rues. En contrepartie, à l'Île-des-Sœurs, ce qui cadre les rues, c'est les marges de recul verdoyantes.

1520 Donc, les rues ne sont pas cadrées par des bâtiments, mais sont bel et bien cadrées par de la végétation. Et c'est un enjeu énorme parce qu'on veut densifier en même temps qu'on veut conserver les espaces verts et cet ADN qu'a l'île, de la façon dont elle organise son cadre bâti, puis ça va être un grand défi, ça va être un enjeu.

1525 Et possiblement que la façon de régler cette situation-là, c'est qu'il va falloir permettre de la hauteur parce que permettre de la hauteur, c'est dégager le sol et faire en sorte qu'on est capable de laisser la nature s'infiltrer dans le développement qui aura une densité par sa hauteur et non par son implantation. C'est vraiment deux choses bien différentes.

1530 Alors, encore là, je recommande qu'on regarde la planification comme une forme urbaine avec l'ADN de l'Île-des-Sœurs et de comprendre que l'île, ce qui en fait sa qualité, ce n'est pas une chose et l'autre, mais c'est le rapport de ces espaces libres avec ses espaces bâtis et c'est le rapport des deux qui fait vraiment la qualité du tissu urbain de l'Île-des-Sœurs ou du tissu naturel de l'Île-des-Sœurs. Alors, ça, c'est mon quatrième enjeu. Et je termine avec celui-ci, en espérant
1535 de ne pas trop excéder le temps qui m'est alloué.

Alors, le dernier, c'est l'importance que l'Île-des-Sœurs a comme avant-plan à la Ville de Montréal et, puis, on l'a constaté quand les tours ont commencé à être construites sur la pointe nord, on a réalisé qu'il y avait quand même un impact important. Alors, encore là, ce n'est pas une
1540 question de zonage, puis ce n'est pas une question nécessairement de cadrer les rues, mais c'est une question d'être capable de faire des études visuelles qui sont faites de manière précise et de travailler l'avant-plan à la ville. Donc, le placement des tours, la hauteur des tours va devoir avoir un dialogue avec la Ville de Montréal. Alors, possiblement que certaines tours pourraient être plus hautes dans des axes où ça ne camoufle pas montagne, où ça ne camoufle pas le massif. Alors,
1545 baisser à des endroits, augmenter à d'autres endroits et tout ça ne se fait pas sur la base d'un zonage, mais, encore là, se fait sur la base de la forme urbaine qui est un rapport entre deux choses, qui est un rapport entre le tissu de l'île, les bâtiments de l'île et son arrière-plan.

Donc, c'est le rapport entre deux entités urbaines et, ça, je n'ai pas vu que ça avait été
1550 nécessairement fait de manière... comment dire? Assez travaillé, assez sustenté pour être capable de travailler ce panorama-là. Et quand le panorama va être fait, il va être fait pour longtemps. Alors, on n'a pas juste à penser, quand on développe sur l'île, à ce qu'on fait sur l'île, mais on a bien à penser le rapport entre la ville centrale et... alors, j'espère... j'ai voulu ces propos

1555 constructifs et puis j'espère que j'aurai contribué à améliorer le travail de planification sur l'Île-des-Sœurs, c'est mon souhait premier, alors je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

1560 Merci beaucoup pour votre présentation. Est-ce que vous avez des questions ?

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

1565 Quand j'ai lu votre document, là, j'ai sursauté un peu quand j'ai lu le passage où vous pointez du doigt les Ramblas, l'idée des Ramblas, comme quelque chose de négatif. J'aimerais que vous nous expliquiez un petit peu plus ça, parce que dans le contexte où, oui, il y a la Cité-Jardin qui est verdoyante, qui est magnifique, puis de l'autre côté, il y a du béton, puis il va y en avoir un petit peu plus avec, si on densifie le TOD, l'arrivée de... l'autoroute qui est déjà là, le REM qui arrive, et cetera. Puis tout le monde parle de transition harmonieuse entre la Cité-Jardin puis le béton. Alors, moi, il me semblait, je ne suis pas urbaniste, là, il me semblait que l'idée de, 1570 le concept, un peu, de Rambla verdoyantes aussi, pouvait participer à la transition. Vous, vous ne croyez pas à ça du tout?

Mme JOSÉE BÉRUBÉ:

1575 Il n'y a pas de mauvais modèle en aménagement. Il y a des modèles propres à des villes. La seule chose que je cherchais à exprimer, c'est de dire qu'un Rambla, c'est quand même un modèle qui est assez linéaire, bon, qui comprend, évidemment, une partie minérale, une partie végétale, puis ça, ça fait un grand axe, mais l'île n'a pas ça. L'île a des grands *parkway*, a des grands boulevards qui sont dans la végétation, ensuite, un réseau d'espaces communs.

1580 À l'île, on peut passer d'une cour commune à une autre sans jamais traverser de rues par un réseau plus informel, puis c'était ça l'idée de l'Île-des-Sœurs. C'était d'être capable de passer dans une fourchette d'espaces plus petits, plus grands, cadrés, pas cadrés et c'est ce qui fait la

1585 qualité de l'île. L'île n'a pas des grands gestes d'espaces verts, l'île n'a pas des squares
Dominion, l'île n'a pas des Places Vauquelin, l'île n'a rien de ça. L'île a un réseau plus informel et
plus pittoresque et c'est dans ce sens-là que l'axe vert, très droit, ne m'apparaissait pas le modèle
idéal, mais c'est un modèle extraordinaire quand on est à Barcelone, alors... je n'ai pas de
problème avec ça.

1590 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:**

Moi, j'avais une question sur votre point 5 que vous mentionnez, là, au niveau des
percées visuelles parce qu'on a entendu beaucoup la notion d'entrée de ville, aussi. Vous amenez
toute la notion de l'avant-plan au niveau de la Ville de Montréal, de l'île et tout ça. Comment vous
1595 voyez ça, à ce moment-là, au niveau du concept d'entrée de ville. Est-ce que vous adhérez un
petit peu plus à ce qui a été... je ne sais pas si vous...

Mme JOSÉE BÉRUBÉ:

1600 La seule chose que je dis, c'est qu'au zonage, on place des zones sur un plan puis on dit :
« À cette place-là, ça va être huit étages, dix étages, quinze étages. » Puis, je pense qu'on doit
regarder le zonage au niveau de l'île elle-même, au niveau du cadrage de ses rues, de ses
réseaux, et cetera. Mais on ne peut pas juste le regarder comme ça. Probablement qu'il faut avoir
une autre couche, on va faire des études visuelles qui sont très bien détaillées, puis on va être
1605 capables de superposer à la fois ces études-là par rapport à l'avant-plan, puis par rapport à ce
que ces hauteurs-là font sur l'île elle-même.

Alors, il y a comme deux registres. Il y a comme un registre de *sky line*, dans le fond, qui
est l'échelle de la ville, puis il y a un registre de cadrer les hauteurs qui sont sur l'île elle-même.
1610 Alors, ce que je dis, c'est qu'il faut regarder ces deux registres-là et ça pourrait amener à modifier,
dans le fond, le cadrage par le zonage avec les études qui pourraient nous renseigner d'une autre
façon. Alors, c'est...

LA PRÉSIDENTE :

1615

Pour moi, c'était très clair et très complet. Je vous remercie beaucoup. Il y a matière à réflexion, merci beaucoup pour votre travail.

Mme JOSÉE BÉRUBÉ:

1620

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1625

Alors, maintenant, nous allons entendre Steve Baird.

M. STEVE BAIRD:

1630

Bonjour. Excusez-moi. Bonjour. Je suis présent aujourd'hui en tant que représentant du Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun, le CACV, à titre d'organisateur communautaire. Nous avons fait un mémoire avec la Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun, la THAUV qui est principalement concernée par des questions de logement social. Nous, c'est ce que nous commentons ce soir.

1635

Donc, je suis ici pour vous parler de besoins en matière de logement de personnes à, principalement, à faibles et modestes revenus. De rappeler qu'il y a plus de 2 600 personnes vivant sous le seuil de faible revenu à l'Île-des-Sœurs et que... bon, cette statistique-là, ça ne se trouve pas dans notre mémoire, mais que, en termes de logements, plus de 400 ménages qui payent plus de 80 % de leurs revenus dans le logement. Donc, qui, ainsi, peuvent avoir des difficultés à subvenir à des besoins de base, de se payer à manger, le transport, les médicaments, des choses comme ça. Donc, ce n'est pas toujours une réalité qu'on entend et, donc, je suis ici aussi parce que, parfois, les voix des personnes qui sont dans ces situations sont un peu moins entendues malgré de très beaux processus de consultation.

1640

1645 Donc, nous constatons qu'à l'Île-des-Sœurs, comme ailleurs, il y a des besoins en matière de logement auxquels le marché privé ne peut pas répondre et n'a pas l'intention de répondre. Et, malgré tout, il n'y a aucun logement social ou communautaire à l'Île-des-Sœurs.

1650 Là-dessus, je vais faire une petite parenthèse avant qu'on parle des moyens de la Ville parce que c'est prévu dans le projet de PPU, la Ville parle effectivement de soutenir des besoins en logement, de prévoir des façons de soutenir des besoins de tout type de population de l'île. C'est la façon dont ils l'ont dit. Et de prévoir ça en matière de logement social.

1655 Mais, avant de dire ça, je veux juste rappeler c'est quoi en 2019 des projets de logement social? Ça ressemble un peu à quoi? Voilà. Donc, ça, c'est le plus récent projet de logement social à Verdun, c'est la coopérative des Sages sur la rue Galt à Verdun. Vous voyez d'ailleurs que, en termes de logement social ou communautaire, on parle aussi de logements qui sont souvent universellement accessibles, qui ont plusieurs logements adaptables et même adaptés aux besoins de personnes spécifiques qui ont à la fois des besoins d'adaptation et, souvent, des plus faibles revenus.

1660 Le projet, les habitations Entre-deux-âges et la coopérative Rêve Bleu étaient les troisièmes plus récents autour de 2013. Ça, c'est tout sur le boulevard Gaétan-Laberge à Verdun, des logements pour des personnes de plus de 65 ans dans le cas d'Entre-deux-âges. La Coopérative d'habitation Tiohtiake, quelqu'un me corrigerait si votre prononciation mohawk est meilleure que la mienne.

1670 Des coopératives d'habitation, d'ailleurs, c'est du logement mixte, ce n'est pas que des personnes diverses en termes de leur âge, en termes de la composition familiale, mais il y a des personnes qui n'ont pas toutes des faibles ou modestes revenus dans une coopérative d'habitation. C'est assez mixte, ce n'est pas les projets d'HLM construits aux années 70 ou 80.

 Bon, les habitations Pélican, c'est aussi un modèle similaire entre deux âges pour des personnes de plus de 50 ans. Une autre coopérative d'habitation, Coteau-Vert, c'est dans le coin

1675 de Rosemont, donc les coops d'habitation sont aussi un milieu de vie et un beau milieu de vie qu'on voit plusieurs exemples. Donc, c'est juste pour rappeler que... je crois qu'on a tous intérêt à voir des beaux projets comme ça se développer dans la partie nord de l'Île-des-Sœurs et de voir que en plus nos voisins peuvent se loger adéquatement et toujours manger à leur faim, aussi.

1680 En termes des recommandations spécifiques et les moyens qui sont prévus par la Ville, en bref, il n'y a pas beaucoup qui est prévu. Ce qui est prévu, en ce moment, dans les moyens de mise en œuvre, c'est de promouvoir le respect d'une stratégie locale qui est en place actuellement qui a donné quelques centaines de milliers de dollars pour des logements sociaux, qui n'a produit aucun logement social à Verdun, mais qui a produit quelques contributions financières qui vont servir au développement de logement social, jusqu'à temps que le règlement pour une métropole mixte est mis en œuvre en 2021.

1690 Donc, ça, c'est... le projet de règlement est actuellement en train d'être... en fait, en voie de consultation à travers l'Office, aussi. Donc, en bref, il n'y a pas beaucoup de prévu, à part d'appliquer le règlement qui va être en vigueur à partir de 2021, normalement. Nous, nous croyons que c'est très dommage qu'il n'y ait pas d'autres moyens qui sont prévus, donc, notamment, en termes d'acquisition de terrains. On aimerait bien voir quelque chose dans le PPU qui prévoit que la Ville de Montréal utilise des outils d'acquisition foncière qu'il a et qu'il utilise à différentes places à Montréal, mais, en ce moment, dans le PPU, on ne voit pas l'intention d'utiliser ces pouvoirs d'acquisition dans la partie nord de l'Île-des-Sœurs malgré les besoins actuels, malgré, aussi, l'objectif que la Ville a qu'il y a une mixité dans l'offre de logement qui se développe.

1700 Je vais arrêter là. Je pense que ça fait un peu le tour. Je vais passer aux questions. Je ne vais pas vous prendre plus de votre temps.

LA PRÉSIDENTE :

1705

Je vous remercie beaucoup. Pour moi, c'était très clair, vos positions et vos demandes, là, que le PPU prévoit ça. Alors, moi, je n'avais pas, pour le moment, de questions plus spécifiques. Gaétan?

1710

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

1715

Oui. Dans votre présentation que vous venez de faire, là, vous parlez de logement social, c'est le terme que vous avez utilisé souvent, vous nous montrez des coops d'habitation, des trucs plus réservés, plus ou moins, pour les personnes âgées, et cetera. Est-ce que votre proposition, vous, votre souhait, pour le développement de logements, c'est une forme mixte de logements comme ça ou c'est du logement dit social, au sens traditionnel, ce que vous souhaitez?

M. STEVE BAIRD:

1720

Normalement, le logement social, depuis quelques décennies, on parle de trois types de logements. Donc, des HLM, des coopératives d'habitation et des OSBL d'habitation. Des OSBL d'habitation étant un groupe un peu plus divers, mais qui répond souvent à des besoins spécifiques, pas toujours, mais comme pour des personnes de 65 ans et plus. Mais les logements, les HLM, ça ne se développent pas depuis 25 ans, donc, il n'y a pas de possibilité qu'il y ait des HLM, donc...

1725

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

1730

Ce qu'on appelle le logement abordable, là, vous vous situez où là-dedans?

M. STEVE BAIRD:

1735

Donc, oui, en logement social, on ne parle pas de logement... il y a d'autres formes de logement dit abordables, qui ne sont pas des logements sociaux, mais les logements sociaux qui se développent au Québec, ce serait à travers le projet AccèsLogis, donc, soit des coopératives d'habitation ou des OSBL comme j'avais mentionné. Dans les logements dits abordables, ça, c'est... bon. Ça, c'est tout un autre sujet qu'on n'a pas abordé dans le mémoire. On avait aussi préparé un mémoire pour le projet de règlement pour une métropole mixte et notre principal souci, c'était que les logements abordables ne seraient pas assez abordables pour répondre aux besoins de personnes à faible et modeste revenu. Donc, pour nous, ce n'est pas l'outil le plus pertinent.

1740

1745

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

Dernière chose. Quant à moi, vous vous référez souvent à la Ville comme devant prendre le leadership de réserver des terrains, puis, bon, et cetera. Mais, ici, il y a, depuis deux jours, il y a des promoteurs qui sont venus nous dire qu'eux autres, ils étaient bien d'accord à développer, dans leurs projets, une part de logement social. Est-ce que vous avez des contacts avec les promoteurs?

1750

M. STEVE BAIRD:

Non, je ne crois pas que les promoteurs du nord de l'Île-des-Sœurs, je ne crois pas que nous, on a des contacts. Peut-être les GRT, les groupes de ressources techniques travaillent avec des promoteurs plus dans le processus de développement. Donc, ça se peut qu'il y ait un des quatre GRT à Montréal qui est en contact, mais, nous, je ne suis pas au courant. Mais on espère, effectivement, et ça, c'était notre deuxième recommandation. Je ne l'avais pas mentionnée dans ma présentation orale, mais que les logements sociaux soient réellement développés à l'Île-des-Sœurs parce qu'il y a une possibilité que, même dans l'application du règlement, qu'ils soient développés dans un rayon de deux kilomètres et non à l'Île-des-Sœurs même. Donc, c'est un bon

1755

1760

1765 signe qu'il y ait des promoteurs qui sont effectivement en train de réfléchir et qui ont une ouverture par rapport à l'inclusion à l'Île-des-Sœurs même à côté du projet privé.

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

Merci.

1770

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup pour votre présentation. C'est bien clair et on en prend bonne note.

Merci.

1775

M. STEVE BAIRD:

Merci.

1780

LA PRÉSIDENTE :

Alors, maintenant, nous allons entendre Ahmad Ghourab.

M. AHMAD GHOURAB :

1785

Bonjour. Unfortunately, I do not speak French.

LA PRÉSIDENTE :

1790

That is not a problem, that is okay.

M. AHMAD GHOURAB:

1795

I absolutely hate speaking in public.

LA PRÉSIDENTE :

1800

Just take your time, it is...

M. AHMAD GHOURAB:

1805

Something about speaking on a stage.

LA PRÉSIDENTE :

Yes.

1810

M. AHMAD GHOURAB:

1815

So actually my point is I have no sides in this in terms of how I want you guys to develop the neighbourhood. My primary concern is how all this information has been received by me. So this – so coming on – what do you call it, on the 26th of September, we received an email for a – what do you call it – a public consultation for the 30th. It went, I didn't notice it.

Meanwhile, I have around seven emails from my building – sorry. Let me step back a second...

1820

LA PRÉSIDENTE :

Just take your time.

M. AHMAD GHOURAB:

1825

I just basically feel like there is a dangerous situation whereby all the flow of information to myself and the residents of Evolo 2 and Evolo 1 is being controlled for the benefit of Proment, and actually it makes me quite angry.

1830

We have, so let me start off by what I mean by that is I have noticed in five emails promoting Proment's presentation, a presentation what was hosted twice in our buildings, there's posters for it, there's emails for it, and meanwhile I heard nothing about the City's presentation. I don't know anything about it. During that – my correspondence with the City I have, sorry, one email that was poorly titled, and it wasn't even a full week – four days before the City's presentation on the evening of the 26th for the 30 of September. I was never able to even hear about it; no posters, no signs, nothing.

1835

1840

That is the start of a series of irregularities that lead me to feel that they are extracting unbiased and educated opinions on the subject, it is going to be very difficult for you guys because all we hear is one side of this conversation, never ending. I never got to say anything to the City.

1845

So over the last two weeks, every time I enter my building there is a sign that says « Petition, please sign ». When I first entered the building the first time they had it, it said all the concierges were just « Come on, you need to sign this, this is for your own benefit. » What benefit? To get Proment to put a building right in front of my house, a building that they never told us before we bought these homes. It is 100 meters. It is 50 meters away from my window. Window-to-window. If you open Google Earth it is 50 metres away. We never signed up for that, and so that they can benefit.

1850

Then there's a few other issues which I highlight. For a start is the points in the petition were all lies. So they start off – I am going to go into that in a little bit, actually just going point-by-point to show you the level of how much they are lying. I asked several people from the building management and the Board in Evolo if I can put a petition, and I was told literally no. I have proof

1855 to this end. So they essentially are saying nobody else can host a petition, nobody else can steer their point of view, we are going to push Proment's thing over and over again.

1860 And so when you enter the building you have the petition sitting there, and then the concierges are telling you sign it. One day, they actually removed the document that explains what you are signing. When you come into the building you always – any guests that come into the building have to sign a paper for their cars. That paper is right next to the part where your car paper is, which it is easy to see how someone goes « oh yeah, I am in this building, I am signing », and they don't even know what they are signing for.

1865 So let me get to the – if you can just give me one second I am just going to search for the petition. When I say that my building managers and the Board are pushing the narrative of Proment, I mean they are literally sending us documents from Proment several times.

1870 So, if I pull this up real quick. One second, it is called « Explanatory Text ». They are asserting the City would have less green space. I don't know if that is true or not, but they accompany an image in all these things, which is not available in any of the – of your documentation. So they have a building, but they are saying the City is saying that they are going to build. They have orange lines everywhere to cover the fact that there might be greenery.

1875 So wherever they can't put a building they just put green to say that – what I mean by that is there is still manipulation to make it look like oh, that space is not green when in the one image that they are copying from you guys, or from the City, I am not sure actually where it comes from, that picture, that orange lines were not there. So basically someone came and took Photoshop and just painted a bunch of orange lines to make it look like there was less green space.

1880 I would definitely love green space, not that I disagree with that, but we will move on to the next point, considering that there aren't any, initially any towers that block the residents' view of the current towers. It's a bit of a weird point. What they are saying here is that we are going to build buildings at an angle that are going to cover less space is what they are saying, So in the

1885 presentation they said « we have a square, our building is a square, and we are going to turn it diagonally and you are going to see more view.» A square, if you have one metre and one metre, the diagonal of it is one squared plus one squared, the square root of that, 1.4 times, in a building where it is around 20 metres. Like, our building is around 20 to 30 metres wide. That accounts to around 50 metres suddenly, if you have more view covered.

1890 They are saying that you guys are going to have more cars on the road because you are going to have less parking, so there's going to be more cars on the road. That is stupid. The number of roads don't change, the number of parking spots don't change, how is there going to be more cars? Less cars means less cars; in the building that you guys are proposing it means there's less cars in the neighbourhood. It's not that difficult to understand. What they want is a ratio of 1.3, which essentially will be double the amount. The number of...

1900 So that's the other point. Then they are suggesting that you guys are going to – one thing that was told to me in person, and I actually have proof to this effect, is the City wants to build social housing here. Do you want poor people to be sitting, essentially living next to you? It is scare tactics like these that make people want to build a building that is – there are two towers, one is 120 metres and the other is 100 metres. It essentially covers our entire view, is a lot closer, creates – that's the visual imbalance.

1905 So what else is there? No, that is it. Oh, and it would – they put a point, they said « Considering that access to the REM would be less landscaped and more complex. » Even in the picture that they showed, there is absolutely no difference between both the City's proposition and their proposition.

1910 Essentially, I would love for the City to give their view and to have the same, the same coverage. It is like if you have an election, right, and you have one candidate who can put posters everywhere and you can share his message and the other candidate is told no, your view is shit, I am not going to let anyone see it, excuse my language, but is that a fair election, and are the people educated equally?

Thank you. Sorry, I am very...

1915

LA PRÉSIDENTE :

No, no, that's okay. It's your neighbourhood and you live there every day, and so you have your passion about it, that is fine. Just for information, not argumentation, when you did acquire your property you didn't know that there was a project carrying on developing the neighbourhood?

1920

M. AHMAD GHOURAB :

It changed.

1925

LA PRÉSIDENTE :

You were not told?

1930

M. AHMAD GHOURAB :

I was told; it was proposed to me that it would be much further away. It would be the same distance as Evolo 1. Even the presentation that Proment presented, they said it's the same, because people said « It's much closer ». They said « No, no, it's just a visual illusion », but if you go to Google Maps and you literally say – you know, right in Google Maps they measure distance from one point to the other? This new building is 50 metres, the other one is 100 metres. At 100 metres it obviously covers a lot less. At 50 metres, you know, because we – endless work – it is a lot closer. It covers around twice the amount to fill the view.

1935

1940

LA PRÉSIDENTE :

Okay, I understand. Thanks. So thank you very much for your presentation.

M. AHMAD GHOURAB :

1945

You're welcome.

LA PRÉSIDENTE :

1950

And we will take that into consideration. Alors, nous allons maintenant avoir avec nous monsieur Brian Fahey. Est-ce que monsieur Fahey est avec nous? Oui. Bonsoir.

M. BRIAN FAHEY :

1955

Alors, bonsoir. Madame la présidente, Monsieur et Madame les Commissaires. Je suis ici ce soir à titre d'urbaniste expert qui a été mandaté par Proment de faire une expertise au niveau du PPU qui est proposé par la Ville de Montréal. Simplement pour vous dire que, personnellement, j'ai plus de trente ans d'expérience, dont les... plus des vingt dernières années spécialisé dans la planification de projet immobilier. Donc, on a vraiment développé une expertise en tout ce qui concerne la planification de projets immobiliers.

1960

Présentement, nous sommes impliqués dans la planification de plus d'une quinzaine de tours que dans le centre-ville de Montréal et on planifie également cinq TOD, cinq projets immobiliers rattachés aux futures gares du REM, de Brossard jusqu'à Pointe-Claire.

1965

Donc, l'expertise que je vous présente ce soir vise vraiment la partie nord de la partie Pointe-Nord, dans le fond, du projet de PPU, donc au nord du pont Champlain. Et, pour être encore plus clair, je ne travaille pas à la planification du projet, j'amène simplement une expertise sur le projet de PPU.

1970

Il est évident que dans la venue du nouveau pont, Samuel-De Champlain, l'implantation d'une future gare de REM présente son lot d'opportunités pour revoir, repenser la planification de l'aménagement du territoire pour le secteur de l'Île-des-Sœurs. Ce que je vous montre, ce soir,

c'est vraiment, donc, côté nord de l'emprise du pont Samuel-De Champlain et c'est un territoire qui est à 75 % déjà développé.

1975

Cette partie-là de l'Île-des-Sœurs a été l'objet d'une planification qui est en place depuis les dix dernières années, qui sont... et le tout a été adopté par le Conseil municipal de l'arrondissement de Verdun, dans le guide d'aménagement de la pointe nord qui est en date de 2010. Donc, ça veut dire que depuis 2010, il y a des principes directeurs qui guident tout l'aménagement et le développement de la pointe nord de l'Île-des-Sœurs.

1980

Bien qu'à cette époque-là, on n'avait pas de gare du REM, vous allez voir, dans ma présentation, que les principes qui avaient été mis en place déjà depuis 2010 sont des principes directeurs qu'on retrouve aujourd'hui dans toute la planification de projets TOD, donc Transit Oriented Development, alors ça va faire partie de ma présentation.

1985

Donc, les documents dont on parle, c'est le Guide d'aménagement de la pointe Nord de 2010 auquel je vais me référer tout au long de ma présentation et le projet PPU de la partie nord de l'Île-des-Sœurs.

1990

Je pense que, pour être capable d'avoir une juste compréhension, une comparaison des objectifs qui étaient inclus au Guide d'aménagement de la Pointe-Nord en date de 2010 et, si on les compare aux objectifs qui sont inclus dans le projet de PPU pour la partie nord de l'Île-des-Sœurs, on peut voir qu'il y a beaucoup, sinon une quasi-similarité de ces objectifs-là. On parle de maximiser les vues sur le fleuve, de favoriser l'expérience piétonne, d'établir un milieu de vie qui va être vibrant, un réseau vert multifonctionnel. Donc, on peut voir que beaucoup de similarités, dans des mots différents, mais qu'on vise finalement les mêmes objectifs et, ça, on était il y a de cela déjà dix ans.

1995

2000

Je pense que ça mérite également d'être noté, que le quartier de la pointe Nord a été développé, conçu, selon des principes de développement durable.

2005

Encore là, lorsqu'on parle de planification de TOD, d'avoir des principes directeurs qui tendent vers un développement durable, je pense que ça a le mérite d'être souligné. Ici, je pense que le fait que le projet ait reçu la certification de LEED ND, neighbourhood development, vient confirmer que, finalement, non seulement ce sont des principes qui ont dicté la planification de ce projet-là, mais ce sont des principes qui ont été mis en place.

2010

On parle de plusieurs édifices avec des toits verts ou des membranes blanches, une récupération des eaux de pluie au niveau de l'irrigation, la très grande majorité des stationnements sont à l'intérieur des bâtiments, un cadre bâti qui borde les rues publiques avec une échelle humaine, donc, c'est-à-dire qu'on a un cadre bâti beaucoup plus bas en bordure des rues publiques avec des tours en arrière-plan.

2015

Toute la question des déplacements actifs. Alors, donc, que ce soit corridors piétons ou pistes cyclables, ont été mis en place. Évidemment, lorsqu'on parle d'irrigation puis de développement durable, on cherche à voir des espèces végétales indigènes qui vont nécessiter beaucoup moins d'eau et, bien qu'on retrouve une zone commerciale au sud du pont Champlain, il y a quand même une zone commerciale pour du commerce de proximité qui a été intégré à même la planification du projet.

2020

Parmi les principes directeurs qu'on avait en 2010, on parle des percées visuelles qui permettent d'avoir un lien visuel très fort tant avec le fleuve qu'avec le centre-ville et le Mont-Royal.

2025

En fait, cette percée visuelle là, tout comme la ceinture verte qui couronne toute la... si je prends la souris, ici, là, toute... une ceinture verte qui couronne toute la partie nord de ce développement-là, ce sont vraiment des éléments qui font partie de l'ADN de l'Île-des-Sœurs.

2030

Partout, sur l'Île-des-Sœurs, la question des percées visuelles, la relation avec le fleuve, la question des corridors verts sont des éléments puissants qui ont été mis en place, puis qu'on retrouve partout. Donc, ces percées visuelles là, ces corridors... cette ceinture verte là, c'est déjà

des éléments qu'on retrouvait dans la réglementation il y a de cela dix ans, à travers le Guide d'aménagement.

2035 Toute la question du cadre bâti dont je parlais il y a deux minutes, où on a vraiment fait une hiérarchisation du cadre bâti, c'est-à-dire... on avait des blocs urbains plus à l'intérieur de la partie nord, à l'intérieur du territoire et on avait des blocs riverains, c'est-à-dire un cadre bâti qui bordait, finalement, les rives du fleuve.

2040 Donc, deux, des typologies, des volumétries, des empreintes au sol totalement différentes dans les deux cas, mais ce qu'on retrouvait dans les blocs riverains, on retrouvait des tours, en hauteur, avec une faible empreinte au sol pour être capable d'avoir des espaces verts, pour être capable d'avoir des percées visuelles, pour être capable d'avoir des corridors piétons et des pistes cyclables. Donc, ces éléments-là sont en place et ont été respectés depuis... de par le
2045 développement qui a été mis en place depuis 2010.

 Si on se projette avec les mêmes principes directeurs, qui étaient inclus au Guide d'aménagement de 2010, et qu'on vient compléter le dernier segment de ce territoire-là qui reste à être développé, l'illustration qui est à l'écran montre très bien comment on peut, toujours dans le
2050 même respect du Guide d'aménagement de 2010, avoir encore une fois des tours qui vont être en bordure du fleuve et un bloc urbain en bordure de rue avec une typologie beaucoup plus à l'échelle piétonne que les tours qu'on va retrouver en bordure du fleuve.

 Si on le regarde dans un modèle 3D, donc, cette mise en place là du cadre bâti pour venir
2055 compléter le projet qui est planifié depuis les dix dernières années, ça nous permet d'implanter des tours à la même hauteur qu'on retrouve déjà sur les tours voisines, finalement. Donc, on retrouve des tours de 32 et de 39 étages qui sont à l'image des tours qu'on a juste voisines de ce secteur-là puisque la tour qui est à l'extrémité nord a également 39 étages.

 Donc, ce qu'on vient faire, c'est qu'on vient avec une morphologie, on part d'une tour de
2060 39 étages, on descend à 30 étages et on remonte à 39 étages. Donc, d'un point de vue morphologie du cadre bâti, on a une symétrie des tours qui sont présentes là et, comme on peut

voir, les espaces ouverts au sol sont très généreux et nous permettent d'avoir une relation directe tant avec la ceinture verte qui borde la pointe Nord qu'avec le fleuve à la périphérie de ces tours-là.

2065

Ce qui est assez étrange, c'est que le projet de PPU vient à l'encontre de ces mêmes principes directeurs là. Je m'explique. On parlait de percées visuelles. On parlait d'espaces verts, d'une faible empreinte au sol.

2070

On parle, normalement, dans une planification d'une aire TOD, à venir maximiser les densités à proximité de la gare. Dans le projet de PPU, ce qu'on nous propose, c'est une réduction de la hauteur des tours. Donc, plutôt que d'avoir des tours qui vont nous permettre d'aller jusqu'à 39 étages, on nous propose une hauteur maximum de 25 étages.

2075

Au lieu d'avoir... et la conséquence également, de la proposition du PPU, c'est d'augmenter la densité. Donc, on passe d'une densité qui permet d'aller jusqu'à une densité de six, un COS, un coefficient d'occupation au sol qui permet d'aller jusqu'à six et, nécessairement, la perte des unités qu'on va avoir avec la réduction des hauteurs, on va la retrouver où, cette récupération des unités là? On va la retrouver sur des bâtiments qui vont être au sol, finalement.

2080

Donc, on va venir sacrifier des espaces verts au sol qui sont dégagés par des tours en hauteur et on va venir remplacer ça par un cadre bâti qui va venir empiéter dans ces espaces verts là.

2085

On nous parle... le projet PPU mentionne l'intention d'avoir un bâtiment phare, un bâtiment iconique, à l'entrée de l'Île-des-Sœurs. Je ne crois pas, sincèrement, qu'en réduisant la hauteur de ces tours-là, qu'on va être capable d'avoir un élément fort à l'entrée de l'Île-des-Sœurs si on vient abaisser la hauteur des tours.

2090

De façon plus concrète, vous avez, dans l'image de gauche, un plan référence qui est dans le projet de PPU. Donc, on vient implanter des tours, un cadre bâti très rapproché du pont Samuel-De Champlain avec une tour de 25 étages, donc 78 mètres, et, comme on peut le voir là,

on vient maximiser la façade des bâtiments en face d'une source de bruit qui est le pont Samuel-De Champlain.

2095 Plutôt que venir s'en éloigner, on vient se rapprocher, puis on vient augmenter les surfaces habitables face à la source de bruit. L'image de droite, ce qu'elle montre, c'est... de par la perte de nombre d'unités qu'on pourrait avoir avec des hauteurs qui respectent le Guide de 2010, mais pour récupérer ces hauteurs-là, on va venir donc maximiser les bâtiments qui vont être encore plus rapprochés du pont Samuel-De Champlain et, donc, l'image de droite vous présente un cadre bâti qui a un COS d'environ 6 et, comme on peut le voir, on vient amputer les espaces
2100 ouverts au sol, on vient amputer des espaces verts et on vient augmenter la surface habitable face à la source de bruit que représente le pont Samuel-De Champlain.

2105 Donc, à mon point de vue, on est en contradiction avec des principes directeurs qui devraient guider des aires TOD, qui devraient favoriser la mobilité active à proximité, en lien avec la future gare, avec des dégagements au sol, avec des hauteurs et ce qu'on nous propose dans le projet PPU va à l'encontre de ces principes-là, mais va à l'encontre de ce qui a été mis en place depuis les dix dernières années.

2110 Et, sincèrement, il faut se poser la question : Pourquoi venir remplacer le Guide qui est en place par une nouvelle réglementation qui irait à l'encontre complètement de ce qui s'est construit dans cette partie-là de l'Île-des-Sœurs depuis les dix dernières années? Un développement qui a été l'objet de plusieurs reconnaissances au niveau immobilier, au niveau architectural, comme je l'ai dit, qui a eu la certification de LEED ND qui est très rare, des projets, d'avoir des certifications de LEED ND.

2115
2120 Donc, pour nous, si la Ville veut aller de l'avant avec un projet de PPU, parfait. Je pense que les enjeux de la gare peuvent motiver la Ville à mettre en place un nouveau PPU, mais il y a lieu de se questionner sur les principes directeurs, sur la réglementation qui va découler de ce PPU-là et qui irait à l'encontre de tout ce qui a été construit jusqu'à date sur cette partie-là de l'Île-des-Sœurs.

Vous avez mon mémoire, je m'arrête là. Je suis disponible à vos questions.

LA PRÉSIDENTE :

2125

Je vous remercie beaucoup. C'est très clair et je crois que, tranquillement, on devient spécialistes de la Pointe-Nord. Alors, moi, je n'ai pas de questions : c'était bien clair.

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :

2130

Très complet, merci.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

2135

Très complet, merci.

LA PRÉSIDENTE :

2140

Merci beaucoup.

M. BRIAN FAHEY :

Merci. Bonne soirée.

2145

LA PRÉSIDENTE :

Alors, avant de terminer la soirée, je demanderais à la Ville si vous avez des rectifications. Juste de fait, hein.

2150

M. FRÉDÉRIC ST-LOUIS :

2155 Oui, donc, Frédéric St-Louis, à l'arrondissement de Verdun. Simplement pour indiquer une rectification à la première intervention de madame Constance, je n'ai plus son nom de famille. Suivant la synthèse des résultats avec les divergences et convergences, juste pour simplifier que, dans le fond, c'était les divergences entre les positions exprimées par les promoteurs lors des ateliers et celles des citoyens lors de la consultation publique. Peut-être que la dame pensait que c'étaient les divergences entre les citoyens, ce qui n'était pas le cas.

2160 Aussi, madame Denyse Lecat a évoqué son incompréhension du ratio de stationnement indiqué au PPU. Dans le fond, en regardant le dossier, c'est qu'elle regardait la présentation qui effectivement indiquait un plus souterrain, et donc, ce qu'on veut dire par cette... c'était une présentation de 20 minutes faite lors de la consultation publique et, donc, en regardant le PPU, dans le fond, à la page 115, on voit bien les ratios qui sont de 0.75 pour les logements, 0.75 case
2165 et un maximum d'une case par 50 mètres carrés pour les commerces. Donc, c'est à cette page-là qu'il faut se référer pour les ratios. C'est tout.

LA PRÉSIDENTE :

2170 D'accord, je vous remercie beaucoup. Alors, ça clôt les travaux pour ce soir et, donc, nous aurons une autre séance demain qui commence à 14 heures. Tout ce qui a été dit et présenté, ce sera sur le site Web de l'Office dès la semaine prochaine. Alors, merci beaucoup pour votre attention.

2175 **AJOURNEMENT**

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie.

2180 *Cindy Lavertu*