

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

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

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

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 5

Séance tenue le 30 octobre 2019 à 19 h
Centre communautaire Elgar
260, rue Elgar
Verdun

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 30 OCTOBRE 2019

MOT DE LA PRÉSIDENTE 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :

M. Luc Fortin, First Capital Realty 3

M. Claude Giguère 13

M. Pierre St-Cyr 19

M. Pierre Marcoux 29

M. Christian Paupe, Regroupement des résidents de l'Est de la Pointe Nord 35

Mme Sally Cooke 42

DROIT DE RECTIFICATION par M. Maxime Lemieux 46

MOT DE LA FIN 47

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Alors, bonsoir tout le monde. Je vous inviterais à vous asseoir, on va commencer la soirée, la dernière soirée d'audition des opinions.

10 Alors, je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'audition des opinions portant sur la Planification de la partie nord de l'Île-des-Soeurs. Cette séance se déroule en français, mais les qui veulent s'exprimer en anglais peuvent le faire.

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

15 Je m'appelle Isabelle Beaulieu, je suis commissaire à l'Office de consultation publique et la présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de cette commission.

20 La commission est également composée de madame Marie-Claude Massicotte ainsi que 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 monsieur Henri Vézina avec madame Brunelle-Amélie Bourque qui sont là pour vous donner l'information et toutes les infos dont vous avez besoin.

25 L'assemblée de ce soir est enregistrée et sténographiée, Cindy Lavertu s'occupe de la sténographie et Yvon Lamontagne s'occupe de la sonorisation. Tout ce qui est dit au cours de l'audience est enregistré et transcrit. Les transcriptions seront disponibles à la fois sur le site Internet et au bureau de l'Office de consultation publique.

30 Nous avons avec nous ce soir, je m'excuse, c'est Guillaume, je n'ai pas son nom avec moi, je ne l'ai pas par coeur. Monsieur de la Ville, Guillaume Lemieux, Maxime Lemieux, désolée.

35 Donc, ce soir nous accueillons les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion. Au total on aura tenu cinq séances d'audition des mémoires, celle-ci étant la dernière.

40 La commission a reçu également des interventions écrites qui ne font pas l'objet d'une présentation orale. Ces opinions s'ajoutent aussi à celles que nous avons reçues en ligne et grâce au questionnaire et aux opinions en ligne. D'ailleurs, vous avez jusqu'au 3 novembre pour encore vous exprimer en ligne sur le sujet de cette commission.

45 Je vous rappelle que les consultations de l'Office répondent au principe selon lequel les citoyens ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but est d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets.

50 Les commissaires, donc nous-mêmes, sommes indépendants. Nous ne travaillons pas pour la Ville de Montréal, nous sommes un tiers neutre qui organisons le débat, et nous respectons un code de déontologie. Vous le trouverez à la table d'information.

55 Pour le déroulement de la séance, je vous rappelle que vous serez invités à venir présenter vos mémoires selon l'ordre prévu à l'horaire. Et on va allouer une vingtaine de minutes à chacun, environ 10 minutes pour présenter votre opinion et une dizaine de minutes pour échanger avec les commissaires.

 À ceux et celles qui ont déposé un mémoire, je vous rappelle que nous l'avons lu attentivement. Je vous invite donc à présenter les éléments essentiels.

60 Les mémoires seront rendus publics au début de la semaine prochaine et ils vont demeurer accessibles sur le site de l'Office.

65 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 public dans les 15 jours suivants le dépôt du rapport. Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus municipaux.

70 La séance de ce soir devrait prendre fin vers 21 heures si tout se déroule comme prévu.

75 Enfin comme vous le savez, la commission tient à ce que le climat demeure serein. Je rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou même à la réputation d'autres sont irrecevables.

80 Comme il est coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre il y avait des inexactitudes dans les propos tenus ce soir, les représentants de la Ville peuvent utiliser leur droit de rectification. Je leur accorderai la possibilité d'exercer ce droit à la fin de la séance. Il s'agira bien entendu de rectifier seulement un fait et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

85 Alors, maintenant nous allons commencer. Est-ce que monsieur Luc Fortin est avec nous?

M. LUC FORTIN :

Bonsoir. Dans un premier temps, merci aux membres de l'OCPM de me permettre de présenter la position de mon organisation. Donc, je me présente, Luc Fortin, vice-président développement chez First Capital Realty. Je suis urbaniste de formation. Essentiellement, mon rôle chez First Capital c'est de planifier et d'assurer la gestion. Donc, ça inclut l'interaction avec

90 les municipalités, de planifier donc et de gérer la réalisation des projets de redéveloppement de nos centres commerciaux. First Capital possède environ 250 centres commerciaux au Canada, principalement des centres qu'on appelle des centres de proximité.

95 Dans le cas qui nous importe aujourd'hui, First Capital possède deux centres commerciaux importants sur le site.

LA PRÉSIDENTE :

100 Bon, ça va, on n'est pas pressé. On va attendre que la technologie nous suivre.

M. LUC FORTIN :

105 Donc, dans le cas qui nous importe, First Capital possède deux centres commerciaux majeurs. Bon, le liséré en vert est beaucoup trop grand, ça ne comprend pas tous nos centres commerciaux. Est-ce que je peux pointer? Oui. Donc, on possède Place du Commerce qui est comme ça ici, et le Campanile. Donc, deux des centres commerciaux. Et dans le fond, c'est d'autant plus important que ça représente, dans ma compréhension, une partie importante de la superficie du PPU qui pourrait faire l'objet d'une transformation ou une densification.

110 Ces centres commerciaux là, sont des centres de proximité. Essentiellement, c'est la mission de First Capital de développer des centres commerciaux qui sont centrés sur les besoins, on appelle ça les besoins quotidiens ou les besoins réguliers des gens. Donc, on parle de marchés d'alimentation, pharmacies, banques, autres services, services médicaux, restauration, des nettoyeurs, des choses comme ça. C'est ce type de centre qu'on possède.
115 Donc, la mission essentiellement de First Capital c'est de fournir des services aux communautés dans lesquels on est implanté.

Le projet de PPU tel qu'il est décrit aujourd'hui puis je ne rentrerai pas dans tous les détails des commentaires qu'il y a spécifiquement sur la réglementation, mais le projet de PPU

120 de la façon qu'il est rédigé, il ne permet pas, de toute façon il ne permettrait pas de maintenir ce
centre-là autrement que par droit acquis. Donc, encore moins de permettre une modification ou
une altération qui pourrait éventuellement mener à une densification. Donc, autrement dit, les
exigences de stationnement, les exigences de marge, d'implantation des bâtiments, taille des
bâtiments dans certain cas, usage, les densités et tout. Il n'y a rien, rien, rien évidemment dans le
125 site actuel qui correspond aux exigences du PPU.

Ce qui est important de comprendre c'est que, puis je reviens un peu, on a des enjeux
puis je vais souligner l'enjeu 3 dans un premier temps. C'est que la relation de First Capital avec
ses locataires est enchâssée évidemment dans des baux commerciaux qui ont des durées qui
130 peuvent aller jusqu'à, avec des options, des fois, dans certains cas 40 ans. Donc, autrement dit,
on n'a pas le loisir de faire ce qu'on veut tout le temps. Il faut s'entendre avec les locataires et
leur donner ce qu'ils ont besoin pour que ces locataires-là acceptent une proposition de
redéveloppement. Donc, ça devient bien important et ça met en perspective les autres enjeux qui
sont nécessairement l'accessibilité à la clientèle.

135 Donc, quand vous devez convaincre votre locataire de participer à un redéveloppement,
vous devez le convaincre que c'est dans son intérêt et que c'est dans l'intérêt de sa clientèle à lui
aussi. Parce qu'il y a cette cascade-là finalement de responsabilité.

140 Alors, quand on parle de stationnement, si on dit à notre locataire : « On va redévelopper
et tu n'auras plus de stationnements extérieurs ou tu n'auras presque plus de stationnement. »
Jamais je ne vais convaincre un locataire qu'il a des droits en vertu de son bail sur le
stationnement, de participer à un redéveloppement comme ça. Ce que ça veut dire donc, c'est
que si le PPU est trop contraignant ou trop strict, qui ne possède pas de flexibilité, bien
145 essentiellement on va devoir se rabattre sur les droits acquis et on va figer le centre commercial
dans sa forme actuelle, parce qu'il n'y a rien qui va pouvoir être fait. Ça fait que c'est un des
enjeux importants.

150 L'accessibilité à la clientèle, ça veut dire les accès évidemment, ça veut dire le
stationnement. Oui, clientèle piétonne, clientèle transport actif et tout dans le cadre du REM et
tout ça. Reste qu'on est dans un milieu très motorisé et il y a des usages en particulier comme le
marché d'alimentation. Quand vous faites le marché pour une famille de cinq, vous prenez votre
155 voiture pour y aller. Donc, la relation finalement entre la forme actuelle, la forme actuelle
correspond aux attentes des locataires et correspond dans un certain point jusqu'aux attentes
des clients. Est-ce qu'ils peuvent évoluer? Oui. Est-ce qu'ils peuvent être transformés du jour au
lendemain? Non.

160 Donc, il faut que le PPU tienne compte de ça, sinon on va figer carrément le centre
commercial.

165 On parle de livraison, on parle des conditions d'opération aussi. Un centre commercial
c'est des livraisons, c'est des récupérations de déchets et tout ça. C'est des choses qui sont, qui
peuvent sembler peu importantes d'un point de vue extérieur, mais il y a beaucoup de coûts
d'opération associés à ça.

170 Les marchés d'alimentation font aujourd'hui du compost, du recyclage, de la
récupération. Il y a toutes sortes de choses. La gestion des déchets c'est quelque chose de très
particulier. Donc ça aussi ça doit être pris en considération, sinon on n'est pas capable
finalement de convaincre un opérateur de modifier dans le fond ses opérations et de devenir
dans le fond contre performant au niveau opérationnel, et en plus de ne pas satisfaire sa
175 clientèle. Ça veut dire qu'on ne les convaincra jamais et puisqu'ils ont des droits enchâssés dans
des baux, même si nous on désirait le faire, on ne pourrait pas le faire. Ça fait que c'est dans ce
contexte-là qui est...

175 Puis si je voulais résumer vraiment, en gros pour que le PPU puisse fonctionner,
essentiellement il y a comme trois thèmes. Premièrement, on doit convaincre les locataires clés,
les locataires principaux. Ça, ça veut dire convaincre les locataires qu'eux vont convaincre leurs
clients que c'est pour leur bien les modifications qui sont faites : stationnement, accès; la forme

180 du commerce; l'architecture du commerce aussi. Il faut que le commerce continue à ressembler à un commerce; la taille du commerce, je pense qu'il y a des restrictions de taille. Si je dis à IGA : « Bien, tu vas participer au redéveloppement, mais le commerce que tu as il ne peut plus exister. » Je veux, c'est un non-starter. Ça ne donne rien d'avoir cette discussion-là. Les conditions d'opération comme j'ai mentionné. Ça, c'est la première règle, pouvoir convaincre ces gens-là de faire partie de la solution, de participer.

185
190 Parce qu'il faut mentionner First Capital n'est pas contre la densification. La plupart de nos centres qui font l'objet d'un redéveloppement inclus une densification à mixed use. Mais ça doit se faire dans le contexte légal dans lequel on travaille et dans l'objectif de First Capital qui est à la base de continuer à fournir ces services de proximité là à la communauté. Parce que ça, c'est l'autre élément, si on arrête de fournir ces services-là, je ne pense pas qu'on a aidé la communauté de toute façon. Donc, si c'est impossible de faire un marché d'alimentation d'une taille adéquate dans le cadre du PPU on se tire dans le pied. Ça ne fait aucun sens de rédiger une réglementation comme ça.

195
200 Le deuxième élément c'est que ces projets-là ils doivent être phasés dans le temps. On ne peut pas faire ça d'un coup. On ne peut pas dire du jour au lendemain on rase l'ensemble du centre commercial et on recommence, pour deux raisons : un, pour les raisons encore une fois légales de fenêtre de réalisation qui sont possible, et la deuxième c'est qui si on le faisait d'un coup, de toute façon on annihilerait tous les services à la communauté d'un coup, du jour au lendemain, puis ce n'est pas ce que la clientèle veut, c'est clair. Ce n'est pas ce que la communauté veut. Ce n'est pas rendre service à la communauté.

205
210 Donc, il faut faire le projet en phase, ce qui veut dire qu'il y a une partie du projet qui pourrait tendre ou même respecter les exigences réglementaires, mais pendant que l'autre partie du centre doit continuer à ne pas respecter les exigences réglementaires, parce que cette phase-là ne peut pas être réalisée en même temps. Par exemple, je dois construire un nouveau bâtiment pour relocaliser un locataire dans ce nouveau bâtiment-là, pour ensuite redémolir.

210 Donc, il faut qu'il y aille une notion d'un phasage, il faut qu'il y aille une période pendant laquelle la réglementation, même si elle est adéquate à la fin, peut ne pas être respectée, que ça soit sur le lotissement, que ça soit sur les ratios de stationnement, que ça soit sur les marges, le format des bâtiments, les densités. C'est sûr qu'on ne peut pas réaliser le projet d'un coup, c'est impossible.

215 Le troisième point, c'est que quand on fait des relocalisations commerciales, exemple si je prends demain, dire un exemple la pharmacie Jean Coutu, puis dans le cadre d'un projet de densification je voudrais relocaliser la pharmacie Jean Coutu au premier étage d'un immeuble mixed use de 20 étages. O.K. Donc, je dois construire une nouvelle pharmacie Jean Coutu dans ce nouvel édifice-là. La relocalisation du commerce, Jean Coutu s'il l'accepte ne va pas payer pour.

220 Donc, nous on doit payer 100% des coûts de relocalisation de ce commerce-là. Et ça se chiffre assez rapidement en million, ça va très vite. Donc, si la densité résidentielle qui est créée n'est pas suffisante, c'est aussi une absence, des dépens. On ne peut pas réaliser le projet, parce que le projet se fait à perte, parce que les déplacements commerciaux ne vont pas générer aucun revenu. Le Jean Coutu s'il accepte de se déplacer ne va pas payer deux fois le loyer le lendemain. De toute façon, s'il payait deux fois le loyer, il ne serait plus en opération puis on aurait une problématique de service.

230 Donc, on doit nous amortir l'ensemble de ces coûts-là et la seule façon de l'amortir c'est par une densification résidentielle. Donc, si la densité résidentielle ou les exigences de projet font en sorte que je ne suis pas capable d'aller chercher les revenus pour supporter l'ensemble de ces coûts de relocalisation là, bien encore une fois je ne peux pas bouger. On va être dans une situation où on va rester exactement sur le même format qu'on est là.

235 À titre d'exemple, on a le centre commercial Wilderton qui est sur la rue Van Horne près de l'Université de Montréal et on est plein en processus à faire ça. Essentiellement, on avait un centre commercial d'à peu près 120 000 pieds carrés qui à terme va avoir encore à peu près

240 120 000 ou 115 000 pieds carrés, dans beaucoup de cas, les mêmes locataires clés, le marché d'alimentation Métro, la pharmacie et tout ça, mais va avoir aussi 500 000 pieds carrés de résidentiels.

245 Donc, l'exercice de densification il s'est réalisé. Par contre, j'ai encore du stationnement extérieur, j'ai encore des ratios de stationnement qui correspondent à ce que c'était avant, j'ai encore des commerces au rez-de-chaussée, positionnés. J'ai encore des... t'sais. On a réussi à le faire, ça, c'est avec l'arrondissement Cote-des-Neiges, Notre-Dame-de-Grâce. Et ça s'est fait dans le cadre d'un PPCMOI et ça s'est fait dans le cadre aussi où on a dû, en collaboration avec la Ville, définir le projet pour ensuite rédiger la réglementation qui allait encadrer ce projet-là.

250 On ne pouvait pas rentrer dans une réglementation qui était déjà toute faite, puisqu'on était dérogatoire, comme je vous dis, dans le phasage, dans les marges, dans les densités, dans un paquet de choses. Donc, ça a été fait d'une autre façon.

255 C'est pour ça que si le PPU est trop strict, bien on va être dans une situation où soit il va falloir le modifier ou on ne pourra pas bouger sur un projet.

260 Donc, essentiellement c'est ça notre position. On est ouvert à une intensification, une densification dans la perspective où la mission de la propriété qui est de rester un centre commercial de proximité, de fournir des services aux citoyens, puis je pense que les citoyens c'est ce qu'ils attendent aussi.

265 Puis de toute façon, si les citoyens ne sont pas satisfaits, ça veut dire que les clients, nos locataires ne sont pas satisfaits. Ça veut dire que les locataires ne bougent pas de toute façon. Donc, on est dans cette situation-là. On doit satisfaire l'ensemble de ces clientèles-là. Si le projet est conçu de façon adéquate, donc qui inclut aussi l'accessibilité automobile et ces services-là que les résidents de l'Île-des-Soeurs s'attendent à, il est possible de faire quelque chose, surtout si on arrive à le supporter par les densités adéquates.

LA PRÉSIDENTE :

270 Merci beaucoup pour votre présentation. C'est bien clair. Moi je vous demanderais juste pour nous éclairer un peu davantage, dans les conditions gagnantes, pour voir un peu qu'est-ce qui est pour être fait, dans les conditions gagnantes vous dites : « Prendre en considération le cadre bâti existant dans l'élaboration des paramètres réglementaires. »

275 Là, on parle juste de la Place du Commerce dans le cadre bâti existant. Comment il peut contribuer aux paramètres?

M. LUC FORTIN :

280 Bien, le cadre bâti existant, ce qu'on veut dire par là, c'est une et deux choses. Un, est-ce qu'il y a toujours du stationnement en façade. C'est le format de commerce. On n'est pas, on reste, entre guillemets, on n'est pas en banlieue, mais on n'est pas au centre-ville non plus, on n'est pas sur une rue commerciale. On est dans des ensembles commerciaux. Ils ont une forme qui leur est propre, qui peut évoluer dans le temps, qui peut être modifiée ou ajustée. Donc, ils
285 ont des paramètres existants auxquels s'attendent les clients et les locataires. Ils peuvent être ajustés, comme je vous dis, mais ces paramètres-là existent et on les connaît, ce sont ceux qu'on veut aujourd'hui.

290 Deuxièmement, c'est dans le cadre du phasage. Donc, si ce locataire-là ne bouge pas dans la première phase, on ne peut pas y faire disparaître son stationnement du jour au lendemain. Il faut qu'il s'intègre dans le redéveloppement du centre.

LA PRÉSIDENTE :

295 O.K. Merci. Puis ensuite vous nous parlez de permettre aux locataires de disposer d'espaces adéquats, donc, justement pour la livraison, récupération des déchets. Est-ce que vous avez des exemples ailleurs de façon innovante, de repenser les vieux centres d'achats pour

mieux faire tout ça, les livraisons, les récupérations de déchets, qui pourraient se retrouver dans les prochains PPU?

300

M. LUC FORTIN :

Faire nettement mieux que ce qui existait dans le passé. Par contre, une des difficultés c'est lorsque vous avez une propriété qui n'a pas de derrière, autrement dit tous les côtés sont des façades. Là ça devient beaucoup plus problématique, parce que j'ai des activités qui génèrent des nuisances et tout. Donc, il faut toujours qu'il y aille une zone puis j'ai de la circulation lourde. On a des camions de 53 pieds, il faut qu'ils passent quelque part. Si on force des marges très, très serrées par rapport aux rues, bien on va avoir des manoeuvres sur rue. Est-ce que mes camions rentrent sur le site, restent en pourtour...

305

310

Il n'y a pas de système magique de définition, mais il faut encore une fois qu'il y ait de la flexibilité, il faut qu'on trouve les solutions ensemble avant que la réglementation nous dise : « Ça doit être fait comme ça, comme ça, comme ça, comme ça. »

315

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Merci. Pour moi ça clarifie. Est-ce que vous avez des questions?

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :

320

Est-ce qu'on comprend que Wilderton là, je sais, je connais un peu ce projet-là pour l'avoir vu, est-ce que vous auriez pu réussir ça sans une collaboration étroite avec la Ville?

M. LUC FORTIN :

325

Non. Impossible. Et avec les locataires. Si les locataires ne trouvent pas leur bénéfice, ils ne bougent pas, donc le projet ne se réalise pas. Ça prend la collaboration de tout le monde et la

330 communauté aussi. Il y a des conséquences pour la communauté dans un redéveloppement comme ça. Ils perdent des services ou une partie de qualité de service temporairement. Il faut trouver la façon de... c'est des projets qui se font quand même sur cinq ans. Ça, c'est l'autre chose. C'est pas des projets qui se font rapidement. Il y a tout un phasage dans ça.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

335 Une petite question de précision au niveau de l'innovation en termes d'îlot de chaleur. Est-ce qu'à travers qu'est-ce que vous avez de centres commerciaux, d'innovation, est-ce qu'il y a des nouveaux projets que vous avez mis de l'avant pour lutter contre les îlots de chaleur?

M. LUC FORTIN :

340 Dans le cas de Wilderton, maintenant, dans le fond on fait les calculs que je ne me rappelle plus comment ça s'appelle, mais on pose tous nos arbres puis on fait le calcul de...

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

345 La canopée?

M. LUC FORTIN :

350 Oui, la canopée, le calcul de canopée. On respecte ces exigences-là. On évite le plus possible des matériaux de type pavage et tout. Nous, nos bâtiments sont construits, ils sont LEED, mais aujourd'hui je pense qu'on doit aller dans, ce n'est pas nécessairement LEED, c'est autre chose. Mais encore une fois, il y a des choses qui vont s'appliquer à ce site-là, puis il y en a d'autres qui vont être incohérentes avec les exigences du site. Donc, si encore une fois ça
355 devient une liste d'épicerie, on va se buter sur des exigences. Il faut être spécifique au projet, je pense, pour réaliser les meilleurs projets. Donc, encore une fois, c'est la flexibilité réglementaire.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

360 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

365 Je vous remercie beaucoup. Alors, maintenant nous allons entendre monsieur Claude Giguère.

M. CLAUDE GIGUÈRE :

370 Bonsoir. Merci pour l'opportunité de parler devant la commission. Je m'appelle Claude Giguère, je suis résident, j'habite l'Île-des-Soeurs depuis 10 ans. Je me présente en mon nom personnel. Je ne représente pas d'organismes, mais je suis un résident qui a à coeur la qualité de vie à l'Île-des-Soeurs et je suis un grand fervent du transport actif.

375 Alors, j'ai étudié le plan d'urbanisme puis la photo sur la page couverture vraiment résume ma première recommandation. J'ai 10 recommandations. En passant, je n'ai pas déposé de mémoire, mais je vais peut-être le faire plus tard, mais vous allez voir, c'est ça. O.K. Et puis j'ai 10 recommandations et la première représente vraiment, la photo représente vraiment ma première recommandation, puis je vous explique pourquoi.

380 L'Île-des-Sœurs a présentement une population de 20 000 habitants, 10 000 logements et on s'apprête, on est en train de monter un plan d'urbanisme qui va ajouter environ 6 000 personnes peut-être même, j'ai même entendu dire 9 000 avec 3 000 portes. Ce qui fait une augmentation de la population de 30 à 45% sur l'île. C'est énorme.

385 Le plan se concentre seulement sur le secteur concerné, mais il faut comprendre qu'il y a 20 000 personnes qui habitent à l'Île et comme la photo l'indique, je reviens à mon premier point,

il y a un gros nuage blanc par-dessus, c'est comme si les urbanistes n'avaient pas considéré le reste de l'île.

390 Donc, ma recommandation numéro 1 c'est de faire en sorte... je sais que les auditions de l'OCPM c'est toujours sur un projet concerné. Et les gens ont tendance à restreindre leur réflexion sur les frontières du projet. Et lorsque le projet a des impacts, des conséquences aux alentours, il faut les considérer. Et ma recommandation c'est de penser plus globalement.

395 Au niveau des transports actifs c'est important qu'ils soient sécuritaires. Ça, c'est la suggestion de ce qu'ils feraient avec la rue Place du Commerce. Alors, une seule voie de circulation, une piste cyclable, des stationnements aux abords de la rue.

400 La première chose qui me vient à l'esprit c'est des risques d'emportière. La piste de vélo n'est pas sécuritaire dans ce contexte-là, en plus il y a un autobus, c'est une seule voie. Comment les autobus vont faire pour faire descendre les passagers. Ils vont arrêter le trafic. Alors, déjà là, je trouve que ce type de configuration là il est non fonctionnel.

405 Normalement, on retrouve cette configuration-là dans des endroits comme sur le Plateau, des endroits déjà densifiés où ils n'ont pas de place pour la faire la piste cyclable, donc on se compromet pour la mettre sur la route. On en a déjà une piste cyclable qui est à l'écart de la route, qui est sécuritaire, qui n'a pas de risque d'emportière. Pourquoi la ramener tout près de la route au risque que nos enfants se blessent et se fassent emportier. Alors, je ne vois pas l'idée de faire quelque chose qui est moins sécuritaire que ce qu'on a présentement.

410 Donc, proposition numéro 2: garder toutes les pistes cyclables à l'écart de la route.

415 C'est une île potentiellement 30 000 habitants à terme, toutes les sorties convergent vers le même endroit. Je me questionne sur la sécurité du public. Je m'imagine un incident qui se produit à un coin névralgique, on ne peut plus aller sur l'île de Montréal. Ça s'est déjà produit avec un gros camion-remorque, l'incident était très simple, l'île était congestionnée.

420 Quelqu'un se pète un AVC, une crise cardiaque... je veux dire, on n'a pas les services de sécurité, à quoi on a droit. Pire encore, si l'incident, que ça soit une fuite de gaz, un incendie ou quelque chose affecte un plus gros secteur, là on ne peut même plus aller sur la Rive-Sud, tout converge là.

425 L'Île va rester toujours une île, la solution: un pont de service, un pont piétonnier qui permet pompiers, ambulance et police. En plus, c'est que ça permettrait de faire du transport actif. Et puis il y a eu des ébauches, ça a été publié récemment ça, par les architectes, il y a moyen de faire un pont qui est en cohérence, qui est en harmonie avec l'environnement. Et en passant, ce pont était déjà prévu depuis le plan original de l'Île-des-Soeurs, qui a été fait dans les années 60 ou même 50.

430 On ne le réalise pas, mais à l'Île-des-Soeurs on est à 800 mètres d'une station de métro. Elle est inaccessible. Avoir un pont piétonnier on s'y rendrait et on aurait accès à tout le réseau, pas seulement la gare du REM à la Place Bonaventure, tout le réseau à porter de main. Ça faciliterait, on aurait accès à la plage, à l'auditorium, à l'hôpital, aux autres écoles secondaires, aux autres pistes cyclables.

435 Et en plus, ça dégorgerait, décongestionnerait le réseau local d'autobus qui est déjà saturé. Le réseau local d'autobus, présentement il y a des gens, l'autobus prend tellement de temps pour sortir de l'Île, que je vois des gens qui viennent se stationner aux abords de la sortie de l'Île pour prendre l'autobus. Puis la plupart des gens bien, bien ils prennent leur auto, parce que c'est trop long juste de partie de la pointe sud.

440 Donc, quatrième recommandation: c'est amélioré le parcours des autobus pour qu'il soit linéaire et non pas circulaire. S'il est circulaire, les gens ne le prendront pas, ça va être trop long pour se rendre au REM. D'avoir des petits autobus à haute fréquence, idéalement des autobus électriques à haute fréquence. Et puis je pense que ça serait vraiment... La clé pour que les gens prennent le transport en commun, c'est l'efficacité, si c'est trop long. À la rigueur on pourrait même pousser ce concept-là d'avoir une navette qui emprunterait le pont de service et qui se

445

rendrait à la station de métro de l'Église. Donc, on n'est plus en train de converger 30 000 personnes vers le même point de sortie.

450 Maintenant, au niveau du verdissement. J'étais content de voir qu'on voulait mettre en valeur le caractère verdoyant de la Cité-Jardin et qu'on voulait un taux de verdissement de 35%. Mais là où j'ai accroché, c'est qu'on veut, on permet que le taux de verdissement soit sur les toits et non au sol. Je comprends les avantages que ça a des toits verts. On en veut des toits verts le plus possible, mais pas aux dépend de ne plus en avoir au sol. On a déjà plein d'espaces verts à 455 l'Île-des-Soeurs, même dans le secteur concerné, gardons-nous de la place pour les mettre, parce que le plan qui est suggéré il y en n'a plus d'espaces verts dans ce secteur-là. Il y en a pas suffisamment.

460 Donc, ma sixième recommandation c'est d'exiger un taux minimum de verdissement au sol, pas seulement sur les toits.

465 Troisième point c'est les terrains pour les écoles. En 2013, l'OCPM avait déjà constaté qu'on avait besoin d'un terrain pour une deuxième école. Ça, c'est le rapport de l'OCPM de 2013. Recommandation numéro 3, faire une réserve de terrain dont le terrain Levert qui se situe dans le secteur concerné. C'est encore un terrain vacant. 2013. Il n'y a rien de fait là-dessus. Et puis quand j'ai posé les questions à la Ville, je leur ai dit : « Avez-vous prévu des terrains pour des écoles? Ils ont dit : C'est la responsabilité de la commission scolaire et du ministère d'acheter des terrains. » C'est peut-être la responsabilité, mais ne les mettez pas devant un fait accompli lorsqu'il ne reste plus de terrain.

470 Donc, recommandation numéro 7 c'est de réserver les terrains avant que les projets soient approuvés, pire encore, avant que les projets soient complétés. Parce qu'ils ont bien beau avoir la responsabilité de les acheter, s'il n'y en n'a plus, ils ne pourront plus les acheter.

475 La première question qu'on doit se poser lorsqu'on décide de mettre 3 000 portes et 9 000 personnes c'est où seront les espaces communautaires essentiels, tels des écoles. Et la

question ne s'est pas posée. C'est incroyable, il y a un document de 100... je ne me souviens plus le nombre de pages, mais on n'en parle même pas.

480 L'autre point c'est au niveau des stationnements. Oui, à la réduction de l'automobile. Je suis un fervent défenseur de la réduction de l'utilisation de l'automobile. Et réduire l'automobile ça ne veut pas dire ne pas en posséder une. À l'Île-des-Sœurs, tout le monde en a pratiquement, beaucoup de personnes en possèdent. J'en possède une. Je l'utilise le moins possible et pour l'utiliser le moins possible, il faut qu'elle soit stationnée quelque part.

485 On a dit qu'on ne veut pas de dépassement. On limite le taux à 0.75%, à 0.75% unité de stationnement par unité. Je fais un petit calcul rapide, il en reste 3 000 unités de logement à 0.75 c'est 750 places plus les visiteurs, plus les contracteurs. Ils vont aller se stationner où ces gens-là? Est-ce qu'ils vont déborder dans les secteurs, les quartiers avoisinants, qui en passant sont encore sur un gros nuage blanc, on ne les a pas trop considérés.

490 Donc, ce que je dis, la huitième recommandation c'est de prévoir suffisamment d'espace dans les nouvelles rues pour éviter un débordement dans les quartiers avoisinants.

495 Ça, c'est les stationnements au niveau résidentiel. Les stationnements au niveau commercial, le monsieur d'avant moi en a parlé. Il y a 20 000 personnes à l'Île-des-Sœurs qui ont des familles, qui ont des autos, qui habitent sur la pointe sud, un peu partout. Je comprends que quelqu'un qui habite dans le secteur concerné il n'aura pas besoin de son auto pour aller faire l'épicerie. Puis c'est le genre d'épicerie que j'aime faire, aller acheter quotidiennement ce que j'ai le goût de manger et pour la majorité de la famille, il y a 20 000 personnes qui sont déjà ici, ils vont aller faire leur épicerie en auto. Donc, prévoir suffisamment d'espaces de stationnement.

500 Je crois comprendre que vous voulez que ça soit des stationnements souterrains. Moi je pratique des sports, je fais du ski, j'ai une boîte à ski, dans la plupart des stationnements souterrains, c'est rare que j'y vais, mais si j'y vais, je ne peux même pas rentrer dans un

505

stationnement souterrain parce que la plupart du temps ils ne sont pas suffisamment hauts. Je n'ai pas de fourgonnette. Il y a des voitures qui ont des fourgonnettes, il y a des gens qui ont des fourgonnettes, donc ils ne peuvent pas rentrer. Donc, si c'est le cas, prévoir que les gens qui ont des familles, qui ont une réalité différente de celle des familles ou des gens qui vont venir habiter dans le secteur puissent accéder aux espaces commerciaux. Parce que savez-vous quoi? Si vous ne faites pas ça, vous allez empirer la situation, vous allez augmenter l'utilisation de l'automobile, parce que les gens vont aller faire leur épicerie au DIX30. Ils ne pourront plus y aller ici, à proximité à l'Île-des-Soeurs. Parce qu'ils n'iront pas la faire en autobus leur épicerie.

510
515
520
525

510

515

520

525

515

520

525

530

535

540

545

550

555

560

565

570

575

580

585

590

595

600

605

610

615

620

625

630

635

640

645

650

655

660

665

670

675

680

685

690

695

700

705

710

715

720

725

730

735

740

745

750

755

760

765

770

775

780

785

790

795

800

805

810

815

820

825

830

835

840

845

850

855

860

865

870

875

880

885

890

895

900

905

910

915

920

925

930

935

940

945

950

955

960

965

970

975

980

985

990

995

1000

1005

1010

1015

1020

1025

1030

1035

1040

1045

1050

1055

1060

1065

1070

1075

1080

1085

1090

1095

1100

1105

1110

1115

1120

1125

1130

1135

1140

1145

1150

1155

1160

1165

1170

1175

1180

1185

1190

1195

1200

1205

1210

1215

1220

1225

1230

1235

1240

1245

1250

1255

1260

1265

1270

1275

1280

1285

1290

1295

1300

1305

1310

1315

1320

1325

1330

1335

1340

1345

1350

1355

1360

1365

1370

1375

1380

1385

1390

1395

1400

1405

1410

1415

1420

1425

1430

1435

1440

1445

1450

1455

1460

1465

1470

1475

1480

1485

1490

1495

1500

1505

1510

1515

1520

1525

1530

1535

1540

1545

1550

1555

1560

1565

1570

1575

1580

1585

1590

1595

1600

1605

1610

1615

1620

1625

1630

1635

1640

1645

1650

1655

1660

1665

1670

1675

1680

1685

1690

1695

1700

1705

1710

1715

1720

1725

1730

1735

1740

1745

1750

1755

1760

1765

1770

1775

1780

1785

1790

1795

1800

1805

1810

1815

1820

1825

1830

1835

1840

1845

1850

1855

1860

1865

1870

1875

1880

1885

1890

1895

1900

1905

1910

1915

1920

1925

1930

1935

1940

1945

1950

1955

1960

1965

1970

1975

1980

1985

1990

1995

2000

2005

2010

2015

2020

2025

2030

2035

2040

2045

2050

2055

2060

2065

2070

2075

2080

2085

2090

2095

2100

2105

2110

2115

2120

2125

2130

2135

2140

2145

2150

2155

2160

2165

2170

2175

2180

2185

2190

2195

2200

2205

2210

2215

2220

2225

2230

2235

2240

2245

2250

2255

2260

2265

2270

2275

2280

2285

2290

2295

2300

2305

2310

2315

2320

2325

2330

2335

2340

2345

2350

2355

2360

2365

2370

2375

2380

2385

2390

2395

2400

2405

2410

2415

2420

2425

2430

2435

2440

2445

2450

2455

2460

2465

2470

2475

2480

2485

2490

2495

2500

2505

2510

2515

2520

2525

2530

2535

2540

2545

2550

2555

2560

2565

2570

2575

2580

2585

2590

2595

2600

2605

2610

2615

2620

2625

2630

2635

2640

2645

2650

2655

2660

2665

2670

2675

2680

2685

2690

2695

2700

2705

2710

2715

2720

2725

2730

2735

2740

2745

2750

2755

2760

2765

2770

2775

2780

2785

2790

2795

2800

2805

2810

2815

2820

2825

2830

2835

2840

2845

2850

2855

2860

2865

2870

2875

2880

2885

2890

2895

2900

2905

2910

2915

2920

2925

2930

2935

2940

2945

2950

2955

2960

2965

2970

2975

2980

2985

2990

2995

3000

3005

3010

3015

3020

3025

3030

3035

3040

3045

3050

3055

3060

3065

3070

3075

3080

3085

3090

3095

3100

3105

3110

3115

3120

3125

3130

3135

3140

3145

3150

3155

3160

3165

3170

3175

3180

3185

3190

3195

3200

3205

3210

3215

3220

3225

3230

3235

3240

3245

3250

3255

3260

3265

3270

3275

3280

3285

3290

3295

3300

3305

3310

3315

3320

3325

3330

3335

3340

3345

3350

3355

3360

3365

3370

3375

3380

3385

3390

3395

3400

3405

3410

3415

3420

3425

3430

3435

3440

3445

3450

3455

3460

3465

3470

3475

3480

3485

3490

3495

3500

3505

3510

3515

3520

3525

3530

3535

3540

3545

3550

3555

3560

3565

3570

3575

3580

3585

3590

3595

3600

3605

3610

3615

3620

3625

3630

3635

3640

3645

3650

3655

3660

3665

3670

3675

3680

3685

3690

3695

3700

3705

3710

3715

3720

3725

3730

3735

3740

3745

3750

3755

3760

3765

3770

3775

3780

3785

3790

3795

3800

3805

3810

3815

3820

3825

3830

3835

3840

3845

3850

3855

3860

3865

3870

3875

3880

3885

3890

3895

3900

3905

3910

3915

3920

3925

3930

3935

3940

3945

3950

3955

3960

3965

3970

3975

3980

3985

3990

3995

4000

4005

4010

4015

4020

4025

4030

4035

4040

4045

4050

4055

4060

4065

4070

4075

4080

4085

4090

4095

4100

4105

4110

4115

4120

4125

4130

4135

4140

4145

4150

4155

4160

4165

4170

4175

4180

4185

4190

4195

4200

4205

4210

4215

4220

4225

4230

4235

4240

4245

4250

4255

4260

4265

4270

4275

4280

4285

4290

4295

4300

4305

4310

4315

4320

4325

4330

4335

4340

4345

4350

4355

4360

4365

4370

4375

4380

4385

4390

4395

4400

4405

4410

4415

4420

4425

4430

4435

4440

4445

4450

4455

4460

4465

4470

4475

4480

4485

4490

4495

4500

4505

4510

4515

4520

4525

4530

4535

4540

4545

4550

4555

4560

4565

4570

4575

4580

4585

4590

4595

4600

4605

4610

4615

4620

4625

4630

4635

4640

4645

4650

4655

4660

4665

4670

4675

4680

4685

4690

4695

4700

4705

4710

4715

4720

4725

4730

4735

4740

4745

4750

4755

4760

4765

4770

4775

4780

4785

4790

4795

4800

4805

4810

4815

4820

4825

4830

4835

4840

4845

4850

4855

4860

4865

4870

4875

4880

4885

4890

4895

4900

4905

4910

4915

4920

4925

4930

4935

4940

4945

4950

4955

4960

4965

4970

4975

4980

4985

4990

4995

5000

5005

5010

5015

5020

5025

5030

5035

5040

5045

5050

5055

5060

5065

5070

5075

5080

5085

5090

5095

5100

5105

5110

5115

5120

5125

5130

5135

5140

5145

5150

5155

5160

5165

5170

5175

5180

5185

5190

5195

5200

5205

5210

5215

5220

5225

5230

5235

5240

5245

5250

5255

5260

5265

5270

5275

5280

5285

5290

5295

5300

5305

5310

5315

5320

5325

5330

5335

5340

5345

5350

5355

5360

5365

5370

5375

5380

5385

5390

5395

5400

5405

5410

5415

5420

5425

5430

5435

5440

5445

5450

5455

5460

5465

5470

5475

5480

5485

5490

5495

5500

5505

5510

5515

5520

5525

5530

5535

5540

5545

5550

5555

5560

5565

5570

5575

5580

5585

5590

5595

5600

5605

5610

5615

5620

5625

5630

5635

5640

5645

5650

5655

5660

5665

5670

5675

5680

5685

5690

5695

5700

5705

5710

5715

5720

5725

5730

5735

5740

5745

5750

5755

5760

5765

5770

5775

5780

5785

5790

5795

5800

5805

5810

5815

5820

5825

5830

5835

5840

5845

5850

5855

5860

5865

5870

5875

5880

5885

5890

5895

5900

5905

5910

5915

5920

5925

5930

5935

5940

5945

5950

5955

5960

5965

5970

5975

5980

5985

5990

5995

6000

6005

6010

6015

6020

6025

6030

6035

6040

6045

6050

6055

6060

6065

6070

6075

6080

6085

6090

6095

6100

6105

6110

6115

6120

6125

6130

6135

6140

6145

6150

6155

6160

6165

6170

6175

6180

6185

6190

6195

6200

6205

6210

6215

6220

6225

6230

6235

6240

6245

6250

6255

6260

6265

6270

6275

6280

6285

6290

6295

6300

6305

6310

6315

6320

6325

6330

6335

6340

6345

6350

6355

6360

6365

6370

6375

6380

6385

6390

6395

6400

6405

6410

6415

6420

6425

6430

6435

6440

6445

6450

6455

6460

6465

6470

6475

6480

6485

6490

6495

6500

6505

6510

6515

6520

6525

6530

6535

6540

6545

6550

6555

6560

6565

6570

6575

6580

6585

6590

6595

6600

6605

6610

6615

6620

6625

6630

6635

6640

6645

6650

6655

6660

6665

6670

6675

6680

6685

6690

6695

6700

6705

6710

6715

6720

6725

6730

6735

6740

6745

6750

6755

6760

6765

6770

6775

6780

6785

6790

6795

6800

6805

6810

6815

6820

6825

6830

6835

6840

6845

6850

6855

6860

6865

6870

6875

6880

6885

6890

6895

6900

6905

6910

6915

6920

6925

6930

6935

6940

6945

6950

6955

6960

6965

6970

6975

6980

6985

6990

6995

7000

7005

7010

7015

7020

7025

7030

7035

7040

7045

7050

7055

7060

7065

7070

7075

7080

7085

7090

7095

7100

7105

7110

7115

7120

7125

7130

7135

7140

7145

7150

7155

7160

7165

7170

7175

7180

7185

7190

7195

7200

7205

7210

7215

7220

7225

7230

7235

7240

7245

725

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

Moi j'en ai une petite. Le pont service dans quel secteur ça serait implanté?

540

M. CLAUDE GIGUÈRE :

Le pont de service c'est, en réalité il est ici. C'est entre la rue Galt et la rue Marguerite-Bourgeois. C'est clair que c'est prévu. Il y a tous les espaces, les empattements sont déjà là. C'est là où la rivière est le plus court. C'est certain qu'il y aura une opposition un peu à ça. Il y a des gens qui aiment continuer à *guetteriser* l'Île-des-Soeurs. Ce n'est pas ma vision à moi, mais en réalité, c'est là que ça a le plus de sens. Le métro est juste à côté, la plage, l'auditorium, l'hôpital.

545

550

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

555

Merci beaucoup. Alors, maintenant est-ce que monsieur Pierre St-Cyr est avec nous?

M. PIERRE ST-CYR :

560

Vous m'entendez bien? Madame la présidente, bonsoir, Madame la commissaire, Monsieur le commissaire, bonsoir. Merci pour nous donner le temps de faire une présentation qui incidemment, comme les deux présentations précédentes, alors j'ai préparé un PowerPoint. On va vous le laisser. Ça va vous faciliter la vie. Surtout qu'on est rendu en neuvième manche. Alors, deuxième commentaire, je vais essayer d'adresser, pardon d'exprimer des choses du mémoire, mais qui n'ont pas été dites. Parce qu'il y a beaucoup de choses que vous avez entendues depuis trois jours. Donc, vous faciliter la vie.

565

570 Alors, je me présente, Pierre St-Cyr, urbaniste, œuvrant depuis près de quatre
décennies. J'ai eu le plaisir de travailler dans des administrations publiques, dont la Ville de
Montréal, parapublique, cabinet-conseil, propriétaire foncier, institution. S'il y a des urbanistes qui
sont plus en planification, bien en fait, moi je suis un urbaniste de mise en oeuvre, mais surtout
un urbaniste de redéveloppement. Et surtout j'ai eu le plaisir de faire des partenariats en matière
de redéveloppement, notamment les usines Angus dans Rosemont, et plus récemment en
partenariat avec la Ville de Montréal comme représentant de l'Université de Montréal, la mise en
œuvre du campus MIL.

575 J'ai habité l'Île-des-Soeurs pendant 15 ans et je précise que c'est ma vie professionnelle
depuis 17 ans m'a appelée à fréquenter l'Office de consultation publique.

580 Alors, le constat. C'est que les objectifs du PPU sont particulièrement clairs : optimiser
l'aménagement, mieux planifier le développement, accroître la mobilité durable en fonction de
l'arrivée de la station du REM. Bon, ce qui est un peu faible, ce qui est très faible, c'est le volet
mise en oeuvre sur 25 ans, qui est escamoté.

585 Puis on présume que si la Ville de Montréal donne le mandat à l'Office de consultation de
regarder le projet de PPU bien, c'est probablement parce que justement la Ville veut entendre
parler de mise en oeuvre. Ce que le PPU ne mentionne pas. Et quand le PPU parle de
redéveloppement, bien alors, c'est uniquement par voie de cadre réglementaire. On précise et
c'est très clair, que la ville n'a pas de foncier, mais évoque le droit de préemption.

590 J'ouvre et je referme très rapidement la parenthèse. Le droit de préemption c'est un outil
extrêmement intéressant dont l'administration s'est dotée récemment. Par contre, dans les cas
d'opération de PPU où on intervient sur le zonage, où on intervient sur le zonage avec des
incidences à la baisse sur des valeurs de propriété. Mais ça a été dit précédemment, user du
droit de préemption dans ce contexte-là, c'est ce qu'un tribunal pourra appeler de l'expropriation
595 déguisée.

600 Alors ça, il faudrait faire extrêmement attention à ça. Puis deuxièmement, ce que ça envoie aussi comme signal aux développeurs, bien c'est une attitude un peu de, peut-être de confrontation. Chose certaine, c'est dire : bien écoutez, nous on veut intervenir si dans le fond le développement ne se fait pas comme on le voudrait.

605 Un autre constat qui est extrêmement important. Le citoyen avant moi en a parlé. Bon, l'hypothèse de travail eu égard à la place de la voiture est totalement erronée. J'en ai pour preuve la société a décidé de construire le nouveau pont Samuel-de-Champlain pour faire passer 50 millions de véhicules par an. Ça, grosso modo c'est un million de véhicules par semaine. Puis quand on dit véhicule ça, c'est des voitures puis c'est des camions.

610 J'ai mis le chiffre 2,15 milliards, je l'ai mis en chiffres arabes, pour montrer l'ampleur de la chose, puis aussi mentionner que tout ça et c'est un pont qui a une durée de vie de 125 ans. Donc, si la société investie autant d'argent pour une période aussi longue, c'est qu'on doit présumer que l'automobile a sa place pour encore longtemps dans nos villes. Et puis si on veut s'attaquer à la place de l'automobile pour des questions d'environnement, bien à ce moment-là, les sociétés qui fabriquent des voitures - monsieur Gravel pourrait expliquer ça pas mal mieux que moi, pourrait venir nous parler de voitures hybrides et de voitures électriques. Puis encore, il y a tout le phénomène d'économie circulaire qui est liée en partie à l'environnement, c'est dire :
615 bien écoutez, aujourd'hui peut-être qu'on n'a même plus besoin de s'acheter une voiture parce qu'on peut avoir un Communauto, un Cart2go.

620 Alors, si on veut faire disparaître la voiture pour des questions environnementales, les deux trucs en acier sur des pneus en caoutchouc qui sont moins pollués, bien ça demeure quand même des choses qui ont besoin d'espaces de stationnement et d'espaces de circulation. Donc, ce n'est pas demain qu'on va faire disparaître la voiture, sauf qu'évidemment comme urbaniste je dois dire que l'arrivée de la station du REM bien peut avoir une incidence extrêmement intéressante sur les parts modales, notamment dans le cas du développement d'un
625 TOD.

630 La barrière de l'autoroute 15. Alors, on en a beaucoup parlé. Ce que je veux amener à la discussion ici, c'est qu'au nord de cette barrière on fait du développement et au sud de la barrière on fait du redéveloppement, sans préjudice à tout le travail que Proment fait depuis des années au nord. Développer, bien ça veut dire prendre un terrain qui est vierge, sur lequel on amène des services, sur lequel on négocie avec l'administration un plan d'aménagement. On définit des produits, on les construit puis on les met en vente.

635 Redévelopper, bien c'est ce que j'appellerais faire de la chirurgie, c'est-à-dire qu'on reconstruit, on démolit des bâtiments, on reconstruit des bâtiments. Est-ce que ça veut vouloir dire du redéveloppement urbain, c'est qu'on peut corriger des emprises de rue, on peut corriger le parcellaire et ça, ça demande un travail qui est complètement différent de l'opération de développement.

640 Donc, sur la Pointe-Nord, très rapidement, à peu près tout a été dit, c'est un développement exemplaire, LEED, aménagement de quartier. C'est un plan de match approuvé par l'arrondissement de Verdun. Donc, il y a le guide d'aménagement qui a été mentionné. Donc, il y a une entente légale. Il y a un contrat social avec les résidents. Ça, c'est extrêmement important, c'est-à-dire qu'on a un promoteur ici qui s'assoit avec ses acheteurs pour leur dire : «
645 écoutez, si vous achetez chez moi, normalement ce qui se fait dans trois, quatre, cinq ans, ça va ressembler à ça. Donc, votre investissement va être protégé puis votre qualité de vie, bien on pense qu'elle va être protégée parce que vous savez ce qui s'en vient. »

650 Il y a évidemment des actions, des ajustements à faire au niveau des accès nord de la station REM. Et puis je vais passer un commentaire. Je m'inscris tout à fait en faux avec la personne de Bell Canada qui est venue dire hier que les employés de Bell avaient des problèmes de stationnement, qu'ils avaient des appréhensions eu égard à... En fait, ce sont des gens qui utiliseraient uniquement la voiture. Bien, il faudrait dire à la personne de Bell qu'il y a 10 ans, Bell était au centre-ville et que le déménagement de Bell à l'Île-des-Soeurs a été un
655 traumatisme pour les employés de Bell. Alors, moi je vous garantis, je suis certain que les employés de Bell, eux, vont être des utilisateurs du REM, d'où l'importance de faire une

connexion exemplaire entre la station REM, de la portion nord du REM et évidemment le pôle d'emploi qui est Bell Canada.

660 Ceci étant dit, conséquemment la Pointe-Nord – puis pardonnez l'anglicisme, si on le traduirait : « If it ain't broke then don't fix it » Ce que ça veut dire, c'est que la Pointe-Nord on n'y touche pas. Ça n'a pas besoin d'être réparé.

665 Donc, recommandation 1 de 4, qui sont celles évidemment du mémoire. C'est de maintenir l'esprit de la planification de la Pointe-Nord; ajuster le projet de PPU pour optimiser la présence de la station du REM, puis tenir compte évidemment du contrat social à l'existant.

670 Bon, ce que cette carte illustre c'est quand même cinq portions de territoire qui ont fait l'objet de discussion particulière, mais celle sur laquelle je veux plus particulièrement parler, c'est les abords sud de la future station du REM. Alors, tout ce qu'on connaît de la station du REM actuellement ce sont ces deux illustrations qui viennent du site du REM. Elles ont été utilisées, en tout cas, celle de gauche, dans le projet de PPU.

675 Alors, ce qu'on voit ici, c'est assez difficile de comprendre ce que peut être la station du REM à l'Île-des-Sœurs. On reconnaît l'immeuble du 12 ou 14, Place du Commerce. On ne comprend pas très bien sur l'illustration que ça mène à une station de REM. Et sur l'illustration de droite qui est extrêmement générique, n'eut été du Photoshop qui nous montre, illustre ce qui est peut-être la place Ville-Marie et peut-être le 1000 de la Gauchetière. Bien, cette station-là pourrait être à peu près n'importe où dans le monde.

680 C'est extrêmement important quand on veut vendre un projet d'aménagement, bien de créer de l'émotion, susciter un intérêt, d'exprimer ce qu'on appelle le génie du lieu, de mettre du wow. Le wow, on ne l'a pas encore senti sur la station du REM, parce que personne ne l'a vue. J'ai cette image à gauche qui est le train léger d'Ottawa. Bon, si Montréal a depuis 52 ans un
685 métro, bien Ottawa, comme vous le savez, récemment a son train léger. Alors, cette perspective elle nous montre un endroit qui somme toute est particulièrement attrayant, c'est-à-dire on

690 comprend les quais du système léger. Ça pourrait être le REM. On comprend la perméabilité sous l'ouvrage d'art, sous la voie qui permet de passer d'un côté à l'autre, on reconnaît, on voit un espace minéral qui est assez intéressant. On reconnaît des plantations. On voit à gauche, peut-être un peu en vert fluo, un café.

695 Alors, on a ici une gare qui est un lieu de rendez-vous, qui est un lieu de destination, qui est un lieu où on se rencontre, qui est un lieu d'où on part, d'où on arrive. Alors ça, c'est une perspective qui est extrêmement attrayante, qu'on a malheureusement pas encore vue dans le cas qui nous concerne ici.

700 Puis là, je vais sortir rapidement de l'Île-des-Soeurs, oui, sortir rapidement de l'Île-des-Soeurs. Quand vient le temps de faire de la promotion de projet, par exemple il y a un promoteur à Montréal qui a lancé le projet de Quartier qui fait référence au génie du lieu. On voit en arrière le pont Jacques-Cartier. Alors là, on comprend très bien ce que les gens veulent faire.

705 Les abords sud de la station du REM, Madame la présidente, alors une connexion complexe entre la station puis le bâti actuel. Il faut traverser une voie de circulation, créer un passage. Les riverains ne sont pas des partenaires. Le développement est régi par un cadre réglementaire qui est rigide.

710 Bon, où est le promoteur CDPQ Infra? CDPQ Infra n'a versé aucun document à l'Office de consultation dans le cadre du présent projet, puis c'est particulier, parce que si le projet de PPU est articulé autour de l'arrivée de la station du REM, bien le promoteur du REM c'est CDPQ infra, c'est pas la Ville. Alors, il aurait été pertinent que CDPQ infra soit autour de la table pour répondre à des questions.

715 Élément extrêmement positif, parce que je veux être positif dans mon discours, c'est que, hier les propriétaires des parcelles au sud des bâtiments, au sud de ce qui deviendra les abords de la station, ont indiqué clairement à la commission qu'ils seraient intéressés d'étudier la

possibilité de redévelopper le cadre bâti SI, je le mets en majuscule, SI le cadre réglementaire permet de le faire de façon intéressante.

720 Bon, les abords sud de la station du REM, il y a un parcellaire qui est assez simple, si on
zoom in on voit bon, R évidemment c'est la station du REM. Les propriétaires concernés par le
redéveloppement sud, immédiat de la station, en fait ce n'est pas compliqué c'est trois entités, A,
B, C, et je le mentionne parce qu'il y a beaucoup de cas où on aurait des opérations de
redéveloppement à faire qui seraient extrêmement complexes de par la quantité de joueurs.
725 Alors qu'ici il y a seulement trois entités puis à la limite ça pourrait seulement être deux entités
avec qui on peut discuter ou on doit discuter.

730 Donc, recommandation 2. C'est de créer un groupe de travail formé des entités
gouvernementales qui sont impliquées dans le projet et qui s'assoit avec les propriétaires
riverains concernés dans le but de définir un plan d'ensemble qui s'inscrit dans les objectifs du
PPU.

735 Ça, c'est pas un travail qui est compliqué à faire. Ce que le collègue urbaniste Fortin a dit
tantôt, sur Wilderton, sur Côte-des-Neiges, est extrêmement intéressant. C'est-à-dire, dans les
cas de redéveloppement il y a des critères d'aménagement. L'urbaniste Maxime Ouellet,
l'urbaniste de la Ville qui a présenté le TOD, Maxime Ouellet? Bon. Alors, a fait un travail
extrêmement intéressant sur les balises d'aménagement et il maîtrise très bien ça, avoir des
objectifs d'aménagement du redéveloppement sont très, très clairs.

740 Donc, comme dans le cas de Wilderton, on assoit l'arrondissement, la ville centrale avec
les propriétaires. On parle des balises d'aménagement et on est capable de définir un projet qui
peut fonctionner.

745 Recommandation 3 de 4. Alors, confier à la Ville de Montréal la direction de ce groupe de
travail. Pourquoi la Ville? Bien, c'est très simple, puis je pourrais témoigner longtemps eu égard
par exemple au projet du campus MIL. Il y a des professionnels extrêmement aguerris en

réalisation de projet à la Ville de Montréal. Alors là, on est en planification. On pourrait passer le ballon aux gens de réalisation de projet pour évaluer la faisabilité technique et financière, et également mettre à contribution les professionnels de l'arrondissement de Verdun qui eux connaissent le territoire de l'Île, son ADN, puis les attentes des citoyens.

750

Dernière recommandation. C'est que les travaux du groupe de travail pourraient se dérouler sur une période maximale de trois mois. Je reviens toujours à l'exemple du collègue Fortin sur Wilderton. Je ne sais pas combien de temps ça a pris la négociation avec l'arrondissement, mais on pourrait se dire : on donne trois mois, assez rapidement, pour assoir l'arrondissement ville-centre avec ces trois entités-là que j'ai identifiées tout à l'heure. Définir un plan d'ensemble, donc des volumétries, des circulations comment on amène les gens à la station du REM, et par la suite on soumet le projet aux autorités.

755

L'urgence de la situation c'est que la station du REM doit ouvrir en 2021. On est en 2020 dans deux mois. Alors, on pense que ce travail-là d'aucune manière n'interférerait avec le rôle de la commission, c'est-à-dire si on commence à travailler, la commission doit déposer son rapport en début janvier. Alors, ce travail-là de débroussaillage pourrait être entrepris et par la suite compléter pour s'inscrire dans les recommandations de l'Office qui sont rendues publiques début de l'année prochaine, la mi-janvier.

760

765

Conclusion 1, 2, 3. L'arrivée du REM est une opportunité qui ne peut être ratée. Côté nord de l'autoroute, le plan de match a été approuvé. Alors, on n'y touche pas. Côté sud de l'autoroute, le cadre réglementaire rigide, puis s'il y a deux choses que j'aimerais que vous reteniez de ma longue présentation, mais ça, c'en est une, s'il vous plaît, oui. Alors, cadre réglementaire rigide est nullement garant d'aménagement de qualité, puis ce qui est prévisible c'est ça va mener à un statu quo que personne ne veut.

770

On peut passer à un stade d'échange avec l'administration municipale. Il y a une tension qui est visible avec l'administration et les promoteurs.

775

Et finalement, dernière chose qui est importante, le *fast track* évoqué par la Caisse, pour le projet de la Caisse, ne produit jamais de l'urbanisme de qualité. Tout peut faire en partenariat, Montréal fait des partenariats depuis 25 ans et de manière exemplaire. Merci.

780 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, merci beaucoup. C'est très complet et puis vous nous laissez votre présentation. Donc, on va avoir tout ça pour notre analyse. Alors, moi je n'ai pas de question, ça va aller, c'est bon?

785

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

Une petite question. Connexion entre le REM et vous avez parlé de Bell. Je voulais savoir votre opinion, parce que vous n'avez pas du tout parlé de l'axe vert qui est mentionné dans le plan d'aménagement qu'on propose dans le PPU. Est-ce que vous avez une opinion là-dessus?

790

M. PIERRE ST-CYR :

795

L'axe vert où sont les centres commerciaux?

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

C'est ça.

800

M. PIERRE ST-CYR :

Je ne voulais pas en parler parce que ça a été mentionné hier soir, je crois. Alors, cet axe vert, en arrière lot, de la fonction commerciale. Non. Je pense que ça ne s'inscrit pas dans la logique de l'ADN de l'Île-des-Soeurs, les connexions sont nord-sud, puis si on veut mener les

805

gens de la Pointe-Sud du coeur de l'Île vers la Pointe-Nord, bien il faut les amener dans un axe sud-nord et non pas dans un axe est-ouest.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

810

Merci.

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :

815

C'est très clair.

M. PIERRE ST-CYR :

820

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup.

825

M. PIERRE ST-CYR :

Merci, bonne fin de soirée.

LA PRÉSIDENTE :

830

Merci. Alors, est-ce que monsieur Pierre Marcoux est avec nous?

835

M. PIERRE MARCOUX :

840 Bonjour, Madame Beaulieu, Monsieur Lebeau, Madame Massicotte. Donc, aujourd'hui je vais parler du projet du PPU. Je vais parler un peu d'espaces verts et de ski de fond. Parce que c'est quelque chose qui m'intéresse. Je sais que ça va être un peu à l'extérieur de la zone, mais bon, on va passer quand même.

845 Donc, quand on regarde ici la zone que vous voulez étudier, que vous proposez, on voit qu'il y a un axe vert en arrière, au centre des centres d'achats en fin de compte. Donc, je vais venir à ça tantôt. C'est ce qu'on voit par contre, ce qui est important c'est la connectivité avec le REM. Il faut faire une connexion intéressante. La station et la nouvelle région commerciale et résidentielle que vous construisez, puis il faut que ce soit rattaché finalement avec le restant de l'Île-des-Soeurs. Donc, c'est important de prendre, comme monsieur l'a mentionné tantôt, de faire un urbanisme de qualité.

850 Donc, je vais vous donner quelques points. Finalement, ce qui est important c'est le dernier kilomètre. Les gens vont arriver du centre-ville, ils vont arriver à la gare de train du REM puis là, ils vont vouloir, soit prendre l'autobus ou marcher. Je sais que la Ville de Montréal propose de transformer la Ville en ayant du transport actif, que la proportion des gens qui marchent et qui font du vélo augmente.

855 Donc, je crois que c'est important qu'on aille un nombre de stationnement adéquat de vélo proche de la gare ou dans la zone, quelque part dans la zone que vous avez, dans cette région-ci quelque part.

860 Surtout que, quand on sait, je crois qu'il y a environ 20 000 personnes sur l'Île-des-Soeurs. Bon, si on regarde à 10% de gens qui pourraient faire du transport actif, je sais que souvent c'est mentionné juste 4, mais il faut être audacieux puis dire : bon, peut-être 10% des gens vont transporter. Bien, ça fait pas mal de vélos.

865

870 Donc, si on regarde sur la carte ici, j'ai fait une distance d'un kilomètre pour arriver à l'intersection de la rue Berlioz et Wilson, puis bon, c'est 12 minutes de marche, trois minutes de vélo ou quatre minutes d'automobile. Puis c'est sûr que pour le vélo et l'automobile, il faut garer le véhicule. Donc, la marche puis le vélo, je crois que c'est important qu'on le favorise. Donc, ça va être important de comment est-ce que vous allez planifier la zone commerciale et pour pouvoir inciter les gens à prendre le vélo puis de se rendre à la gare ou de se rendre aussi à la zone commerciale. Autrement dit, tu sors du train le soir admettons, tu marches un peu, tu vas magasiner, va acheter ton épicerie. Ensuite, tu t'en vas chez toi en vélo.

875 Donc, dans le plan du REM dans l'audience publique qu'il y a eu il y a deux ans, je me rappelle de mémoire, il y avait seulement, environ 40 places de stationnement pour les vélos. Peut-être je me trompe, c'était peut-être 60, mais ce n'était pas beaucoup. Donc là, considérant qu'il y a 20 000 personnes sur l'Île, bien je pense qu'il faut commencer à penser comme un peu à Amsterdam, c'est-à-dire des stationnements de masse. Je ne recommande pas nécessairement de l'avoir à aire libre, parce que bon, ce n'est pas si joli que ça. Mais vous allez négocier avec les promoteurs immobiliers pour avoir finalement des espaces de voitures, fort probablement. Il faut penser aussi à créer, je pense qu'ils appellent ça une vélo gare ou quelque chose comme ça, en Europe. Donc, c'est quelque que chose que je considère qui est très important.

885 Un autre point. Quand on regarde ici, ça j'ai pris un print screen d'une présentation que quelqu'un chez vous a faite. L'axe vert ouest puis la zone de la rue... je n'habite pas cette rue-ci, la rue commerciale qui est la rue Place du Commerce, je crois. Ce qu'on voit ici c'est encore, ça vient de la présentation de quelqu'un, un urbaniste probablement qui travaille soit pour la Ville ou pour la commission.

890 Puis il faut faire attention, c'est une mise en garde sur ce qu'on voit. C'est que l'esplanade, je vais appeler ça une esplanade, qui est le côté... il y a la route, la piste cyclable puis ensuite on voit des gens qui marchent, tout ça. Moi je pense que c'est important de vérifier, de premièrement rajouter des arbres, parce que ce qu'on voit ici il n'y en pas d'arbres c'est-à-dire où il y a les autos stationnées. Puis aussi, à droite où on voit les gens, les piétons, tout ça, si cet

espace public là est finalement construit par en dessous, qui est un stationnement par exemple ou un sous-sol, bien les arbres qui vont être placés sur cet endroit-là ils ne vivront pas longtemps, c'est-à-dire à tous les 25 ans on va être obligés de refaire la membrane d'étanchéité, puis on va enlever les arbres. Il n'y aura suffisamment pas assez de sol végétal. Donc, moi je recommande que si on fait un dégagement latéral pour les édifices, ce n'est pas pour permettre que les gens construisent par en dessous et que ça soit finalement juste un toit vert. Parce que les toits verts on ne peut pas planter des gros arbres. C'est un peu ça.

Je vais vous donner des exemples de zones qui ne sont pas très heureuses c'est dans le quartier DIX30. C'est un stationnement souterrain en dessous. Vous voyez ce qui est en rouge, là, ça, c'est un bac à fleurs, en fin de compte un arbre en pot environ trois mètres carrés de terre, mètres cubes je veux dire de terre. Ça ne vivra pas longtemps. C'est confiné. Ça survit les arbres dans ces zones-là, puis ça ne donnera pas nécessairement ce qu'on aimerait avoir comme rue commerciale.

Je peux vous donner un autre exemple aussi à Québec, c'est le centre de congrès de Québec. On voit en arrière, c'est l'Assemblée nationale puis c'est le toit du stationnement du centre de congrès, puis les arbres, bien ils sont là, mais je veux dire à la place Ville-Marie c'est la même chose, l'esplanade de la place Ville-Marie. À tous les 25 ans, on se débarrasse de tout, on recommence. Il faut mettre une membrane d'étanchéité.

Donc, je recommande que la rue commerciale que vous allez avoir qu'on ne tombe pas dans ce type d'aménagement là, qu'il faut avoir du vrai sol. Puis on ne parle pas de mètre cube, quelques mètres cubes. Il faut que ça soit, il ne faut pas que ça soit creusé en dessous.

Donc, vous allez avoir beaucoup de gens qui vont habiter dans le secteur, proche de l'autoroute. Moi je considère qu'il faut penser à avoir des zones, je sais que c'est en dehors de votre zone d'étude, mais quand même, je prends la peine de l'indiquer. C'est que pour faire un bon milieu de vie, il faut avoir des aires vertes, une place publique, des choses plus intéressantes. Puis Montréal est coupé du fleuve, puis ça serait dommage qu'on fasse juste

construire qu'on répète la même idée que sur beaucoup de zones de rivage sur l'Île-des-Soeurs qui soit construit c'est que c'est inaccessible sauf pour les résidents qui sont proches.

930 Puis il faut aussi penser à peut-être créer des espaces verts. Donc, on voit un grand héron qui s'envole ici, puis dans cette espace vert là toujours, toujours vous rappeler que l'objectif du plan d'aménagement urbain, métropolitain urbain, le PMAD, c'est 17%. On est à 6% seulement. Peut-être ça va augmenter un peu avec le nouveau parc de l'ouest de l'Île qui a été annoncé il y a quelques mois, mais on est loin du 17%. Donc, il faudrait penser à faire un aménagement pour la biodiversité.

935 Aussi, je propose que les gens aient aussi une patinoire publique, une place publique je veux dire, quatre saisons. Une patinoire réfrigérée, un chalet d'accueil et tout ça. Donc, ce n'est pas nécessairement cette zone-là qui doit être complètement végétalisée, mais il faut penser qu'il y a des gens qui vont habiter là, puis de la biodiversité à accueillir.

940 Donc là, moi, je parle souvent de l'hiver en fin de compte quand j'arrive dans les consultations publiques, puis ça, c'est un document qui a été fait par Vivre en ville l'année dernière, puis je recommande fortement que l'arrondissement Verdun s'inspire là-dessus, de réfléchir à comment est-ce que l'hiver va être vécu par les nouveaux résidents puis les résidents actuels de l'Île-des-Soeurs puis de la région montréalaise.

945 Donc là, je vais prendre le temps de sortir un peu de la zone. C'est qu'on voit ici le golf qui est à cet endroit ici, puis finalement, c'est que vous avez un sentier qui longe l'eau presque sur toute la longueur, mais il n'est pas nécessairement assez large. Puis on voit sur ce croquis ici des espaces minimums qu'on doit faire avant qu'on fasse un aménagement.

950 Puis écoutez, je ne suis pas biologiste puis je n'ai pas été faire de l'arpentage, je ne sais pas moi combien de mètres qui sont les clôtures puis tout ça, puis à quel endroit sont les clôtures, mais c'est 15 mètres. Mais là, les gens marchent là-dessus, puis je me demande comment est-ce qu'on peut favoriser le ski de fond à Montréal, puis je me dis, entre finalement, le

955

secteur que vous construisez puis le golf, il y aurait moyen finalement, du bord de l'eau, de penser à faire, futur là, parce qu'il y a des édifices dans le chemin. Mais je veux dire, ce n'est pas les terrains de tennis qui vont rester là d'ici 40 ans, ça je suis à peu près sûr.

960 Donc, il faut penser à acheter, la Ville, d'acheter une bande plus large en fin de compte, pour amener... c'est sûr que le club marin qui est situé à cet endroit-là, bien là, ils sont vraiment sur le bord de l'eau. On n'ira pas démolir les condos puis leur piscine, tout ça. On fera le tour. Ce que je propose c'est un corridor vert, en fin de compte, qui amène jusqu'au terrain de tennis, puis bien, qu'est-ce qu'on peut faire... pas tennis, excusez, golf. Vous pouvez me corriger quand je
965 me trompe! Je propose de faire un parc de ski de fond.

 Vous allez dire : « Monsieur Marcoux, vous êtes en dehors de la zone. » Mais il faut que je vous l'explique, parce que c'est quelque chose qui touche finalement vos nouveaux résidents et tout, c'est-à-dire il faut qu'ils puissent faire de l'activité hivernale et tout ça.

970 Donc là, moi je ne suis pas propriétaire. Je ne sais pas c'est qui, qui est propriétaire de ce terrain de golf là, mais ce que j'ai proposé, les sentiers que je vous ai montrés, c'est sur des sentiers de graviers déjà existants. Donc, je sais que les gens, les golfeurs sont sensibles à dire : il ne faut pas marcher sur les greens, mais je veux dire bon, j'ai fait attention.

975 Donc, en gros c'est à peu près. Ah! Je veux féliciter l'arrondissement Verdun d'avoir collaboré avec le monde de ski de fond il y a quelques années puis d'avoir implanté le ski de fond du grand sud-ouest. Puis sur ce croquis ici on voit un prolongement vers le centre-ville puis vers même l'Île-Sainte-Hélène. Ce croquis-là je l'ai présenté à d'autres consultations publiques
980 aussi. Puis ce qui est nouveau bien, c'est que je vous propose des pistes de ski de fond sur l'Île-des-Soeurs.

 Je vais passer plus rapidement. Vous pourrez regarder rapidement après les autres choses.

985

LA PRÉSIDENTE :

Je pensais que c'était la fin, c'est parce que ça fait...

990 **M. PIERRE MARCOUX :**

Oui. Bien, je vais avancer. Tout ça pour dire qu'un jour on pourra avoir des activités sportives hivernales, très gros. Puis si l'arrondissement veut avoir des renseignements bien ils peuvent contacter Ski de fond Québec ou Ski de fond Montréal et tout ça.

995

Puis ensuite, bien j'ai des annexes qu'on ne passera pas à travers, mais je vous donne l'occasion de regarder ça par la suite.

Donc, je suis ouvert à vos questions.

1000

LA PRÉSIDENTE :

Alors merci, c'était très clair et donc, vous nous laissez le document. Je sais que vous avez manqué de temps à la fin. Dans votre réflexion vous aviez aussi pensé, est-ce que vous vous êtes interrogé aux équipements collectifs, mais de type institutionnel, école et tout?

1005

M. PIERRE MARCOUX :

Oui. Mais disons que je réserve ça à d'autres gens, parce que je me suis concentré sur le ski de fond, puis je pourrais parler aussi de mixité sociale et tout, d'avoir plus de gens de toutes sortes de catégories financières. Je laisse ça aux autres.

1010

1015

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Merci beaucoup. Alors, pour moi ça complète. Merci. Est-ce que vous avez une question? C'est bon. Alors, merci beaucoup c'était très intéressant.

1020

Il nous reste seulement deux personnes. Alors, si elles sont dans la salle, est-ce qu'il y a monsieur Christian Paupe? Oui. Est-ce que madame Sally Cooke est arrivée? Non.

1025

Je propose qu'on ne fasse pas la pause, il ne reste que deux personnes. On va tout de suite faire ça. Elle n'est pas arrivée encore, mais bon, on va vous entendre puis on fera la pause après.

M. CHRISTIAN PAUPE :

1030

J'ai pris quelques notes, je fais seulement les sortir pour y faire référence. Alors, mon nom est Christian Paupe. Je suis citoyen de l'Île-des-Soeurs. Ma famille, mes parents, nous, mes enfants, nous sommes propriétaires actifs à l'Île depuis 40 ans, déjà 40 ans. Je n'ai pas l'air si vieux, mais avec mes parents ça fait 40 ans. La tâche que j'ai ce soir aussi, je représente, au mieux de ma compétence, plus de 700 résidents de la Pointe-Nord.

1035

Alors, le processus que nous avons utilisé pour créer un consensus, on a bien écouté la session d'information fin septembre. On souhaite vous communiquer un ton positif et non revendicateur. Le défi bien sûr c'est avec le nombre de résidents à la Pointe-Nord, comment on peut créer un consensus sur nos préoccupations ou les commentaires qu'on aimerait faire à la commission.

1040

Alors, on a procédé de la façon suivante. Il y a eu des sessions d'information qui ont été organisées par chacun des syndicats de copropriété dont je suis le président pour pavillon Evolo. Mes collègues ont fait la même chose et on a déposé tantôt avec votre collègue un document

1045 relativement simple où je vais relater les principaux commentaires qu'on aimerait vous faire pour
votre considération.

Je pense, un point important qui a été mentionné tantôt aussi, c'est il y a un contrat social
avec les résidents propriétaires, locataires de la Pointe-Nord pour toutes les phases des
1050 différents projets. Alors, on pense aux mixtes, on pense aux unis, Evolo 1, Evolo 2, le Pavillon,
maintenant Evolo S et bientôt Evolo X et potentiellement deux projets additionnels. Donc, nous
on pense qu'il est très important de souligner nos préoccupations.

Avant d'aller plus loin sur la Pointe-Nord, félicitations. Nous on est convaincu comme
1055 résidents de l'Île-des-Soeurs, aussi ceux de la Pointe-Nord que le redéveloppement de la Place
du Commerce est souhaitable. Donc, on est tout à fait en faveur de votre initiative. Ce soir
toutefois, je ne ferai pas des commentaires sur cette partie-là du projet. Je pense que le projet a
été bien discuté et vous avez beaucoup de feed-back de vos citoyens, les commerçants et les
parties prenantes.

1060 Notre premier message c'est les citoyens de la Pointe-Nord, plus de 720 personnes ont
participé et nous avons, tantôt, remis des signatures. On ne veut pas appeler ça une pétition, on
veut appeler ça des observations. Plus de 720 personnes vous donnent un message. On
souhaite le maintien du plan initial. Le contrat social qui a été établi avec nous il y a 10 ans.

1065 Pour certains d'entre nous, l'expérience de la Pointe-Nord ça remonte à l'année 2010, et
bien sûr, le Conseil de ville à l'époque avait été très impliqué dans cette démarche-là avec les
différents intervenants et certains d'entre nous qui étaient particulièrement intéressés de migrer
de la Pointe-Sud à la Pointe-Nord.

1070 Donc, mes commentaires visent principalement la Pointe-Nord et on s'est regroupés sur
ce qu'on appelle « le Regroupement de la partie est de la Pointe-Nord ». Le premier message :
continuité du contrat social qui a été établi avec vos citoyens. On souhaite travailler en harmonie
avec Bell Canada, les commerçants, les résidents et bien sûr le REM prochainement.

1075 On a trois grandes inquiétudes. La première, mes collègues qui m'ont précédé l'ont soulignée: la réduction du ratio à 0.75 pour les espaces de stationnement n'est pas fonctionnelle pour des propriétaires ou des résidents. Même si on souhaite ne pas utiliser un véhicule, il faut garer le véhicule.

1080 La diminution de la hauteur des tours à condos résulterait, selon nous, dans des bâtiments qui vont être beaucoup plus bas et beaucoup plus volumineux, massifs. Donc, on a une inquiétude ou je vais faire le commentaire tantôt. La plupart des résidents, les 700 qui ont signé les représentations que je fais ce soir, n'ont pas de problème avec des condos en hauteur. Alors, j'aimerais démystifier ce commentaire-là. La plupart d'entre nous, les 720 personnes, n'ont pas de problème avec les tours à condo en hauteur. Et finalement, l'étalement du site à développer qui est près du pont Samuel-de-Champlain ou d'Evolvo 2 en particulier, est probablement la principale préoccupation des résidents de la Pointe-Nord.

1085
1090 On croit que nos préoccupations sont bien fondées, donc à ce moment-ci nous croyons à tort ou à raison que vous visiez principalement le redéveloppement de la Place du Commerce et on est un peu impactés par ce qui se passe sur la Pointe-Nord, sur la dernière phase du développement.

1095 On veut encourager les espaces verts, mais un ratio de 0.75 pour les stationnements ne fonctionne pas et de plus, la plupart des stationnements, en fait la grande majorité plus de 95% des stationnements sur la Pointe-Nord sont souterrains de toute façon. Ils ne nuisent pas à la population soit résidente ou les gens qui viennent visiter pour les commerces.

1100 Donc, le stationnement est déjà un problème sérieux et on pense qu'un ratio de 0.75 va seulement envenimer la situation qui est déjà invivable pour les commerces, les résidents et les visiteurs.

L'autre élément c'est, vous l'avez souligné lors de la session d'information, la première en septembre. C'est sûr que quand on arrive sur le nouveau pont Samuel-de-Champlain, la

1105 première chose qu'on voit c'est l'Île-des-Sœurs à droite, la Pointe-Nord. Nous on pense qu'il est important que les derniers édifices soient bâtis en harmonie avec ceux qui ont été conçus à ce jour. Alors, à nouveau, pour nous, la densité, nous pensons, peut être atteinte, votre objectif, en fonction du plan initial qui avait été déposé au début des années 2000.

1110 Donc, notre impatience, la continuité est importante, la conclusion des travaux sur la Pointe-Nord puis bien sûr les accommodements raisonnables pour le REM qui est un projet très positif pour l'ensemble de la communauté.

1115 J'ai parlé longuement du stationnement, donc c'est notre première préoccupation. La deuxième, on l'a mentionné la diminution de la hauteur des tours à condo. Les gens qui ont signé cette intervention-là que je représente aujourd'hui n'ont pas de problème, vos citoyens, avec la hauteur des condos, les tours à condo. Il est particulièrement important de s'assurer qu'il n'y a pas d'étalement excessif du développement qui va longer le pont Samuel-de-Champlain et Evolo 2.

1120 Un autre commentaire d'ailleurs sur Evolo 2. Dans les 722 signatures qu'on avait tantôt, il y en a plus qui sont arrivées aujourd'hui, plus de 140 sont les citoyens d'Evolo 2. Alors, les citoyens d'Evolo 2 ont participé à des sessions d'information avec leur syndicat de copropriété et plus de la moitié d'entre eux souhaitent vous communiquer que les commentaires que je vous fais ce soir sont très importants pour eux. Alors, le plus haut taux de participation sont les gens directement concernés par le développement qui reste à faire sur la Pointe-Nord.

1130 Donc, pour être un peu plus spécifiques sur une base plus de communauté de l'ensemble de l'Île-des-Sœurs nous souhaitons comme vous la protection, la mise en valeur des espaces verts, absolument.

On pense qu'il est grand temps de nous redonner accès à la piste cyclable. Ça fait deux ans qu'on ne peut pas l'accéder.

1135 Important de s'assurer que les entrées et les sorties de l'Île sont sécuritaires et efficaces. J'ai travaillé longuement à l'Île-des-Soeurs de 2003 à 2011 et j'ai vécu comme certains citoyens des bouchons très dangereux sur l'Île. Je dois malheureusement vous dire depuis cinq ans l'accès à l'Île, le soir, le matin, les heures de pointe, n'a pas été amélioré malgré l'investissement massif des différentes parties prenantes.

1140 Donc, comme les gens disaient tantôt, on ajoute encore potentiellement sept, huit, 9 000 citoyens, si ces gens-là ont 2 500 véhicules qui sortent le matin et qui arrivent le soir, ça va devenir invivable même dangereux.

1145 Le milieu scolaire, pour insister, pour la Pointe-Nord. C'est important aussi, même si ce n'est pas nécessairement le type de clientèle qu'on représente. Très important pour nous comme citoyen de l'Île-des-Soeurs qu'on porte attention à une troisième école. Et le pont de service est un facteur très important qui permettra justement l'accès à la ville de Verdun, aux écoles secondaires en particulier.

1150 Et finalement, tout le monde en a parlé avant, très important de le souligner. L'accès en croissance au transport en commun. Pour certains d'entre nous qui tentent de prendre l'autobus le matin de la Pointe-Nord, c'est essentiellement impossible d'accéder au transport en commun et vous l'avez constaté dans votre étude. Il y a une augmentation de près de 45% en 2019, à ce jour, sur l'usage du transport en commun, mais ça ne fonctionne pas, ce n'est pas fonctionnel.

1155 Donc, notre encouragement sur ces éléments-là plus l'ensemble de la communauté de l'Île-des-Soeurs assurez-vous de travailler avec le ministère de l'Éducation et le ministère du Transport en particulier.

1160 Donc, la vision initiale, le projet initial avait été établi de façon responsable et professionnelle et consultative avec la Ville.

1165

Pour conclure, nous aimerions souligner trois messages clés : nous souhaitons, nous les citoyens, les résidents de la Pointe-Nord, maintenir la vision établie depuis près de 10 ans concernant notre communauté, le contrat social;

1170

Affirmer le plan d'ensemble le plus rapidement possible avec les différentes parties qui avaient participé à l'époque. Et on très anxieux finalement qu'on puisse, présentement il y a une suspension sur les permis, ces projets-là sont prêts, sont prêts à exécuter. Il y a un marché pour se faire. L'économique est intéressante pour toutes les parties prenantes. Nous on pense que la priorité c'est de rapidement conclure.

1175

Donc, selon les citoyens que je représente au mieux de ma compétence, nous avons créé un consensus. J'ai remis les documents tantôt à votre collègue. Nous souhaitons vous sensibiliser à nos préoccupations comme citoyen et notre message c'est *stay the course*, comme quelqu'un a dit avant, pour la Pointe-Nord: *don't fix it if it ain't broken*.

Alors, je ne sais pas si vous avez des questions pour moi?

1180

LA PRÉSIDENTE :

1185

Alors, merci beaucoup. C'est très clair et puis comme vous dites, nous avons le document que vous avez déposé. Donc on pourra, nous, en tenir compte. J'aurais juste deux mini questions de clarification et comme ça, ça sera dans les minutes de ce soir.

1190

Quand vous nous parlez que plusieurs résidents d'Evolvo 2 sont tout à fait d'accord avec la nouvelle tour qui arrive. C'est donc, pour quelqu'un non-initié, c'est la tour qui se trouve, elle va se retrouver la plus proche de la prochaine qui s'en vient, c'est ça?

M. CHRISTIAN PAUPE :

1195 Exactement. Donc, il y a deux tours qui étaient prévues dans le projet initial. Les gens d'Evolvo 2 ont été informés. Il y a eu des sessions d'information, et 140 de ces personnes-là ont dit : « Écoutez, nous on est en faveur du projet tel qu'il était stipulé au début. »

LA PRÉSIDENTE :

1200 Parfait. Et vous avez brièvement mentionné justement dans toute cette complexité des entrées et des sorties de l'Île que vous êtes en faveur d'un pont de service. Est-ce que comme d'autres l'ont présenté, quand vous avez en tête, vous là, un pont de service, c'est un pont vers Verdun qui permettrait le transport en commun et véhicules d'urgence?

1205

M. CHRISTIAN PAUPE :

1210 Alors, pour être très clair, j'étais un haut dirigeant de Pages Jaunes dont le siège social était à 10, Place du Commerce. J'ai participé à l'époque, en 2008, avec Bell Canada et les promoteurs et la Ville, pour encourager un pont de service qui serait situé dans l'axe Marguerite-Bourgeoys rue de l'Église, Galt. Le but c'était essentiellement les véhicules d'urgence et de favoriser les piétons, les vélos, l'accès aux commerces, aucun véhicule automobile, automobiliste.

1215 Donc, c'était vraiment un pont de service et pour les piétons et pour les cyclistes également, les familles, et l'accès au transport en commun. Pour l'avoir vécu avec mes fils, c'est compliqué de partir de la station de métro pour se rendre à l'Île et ça ne changera pas à ce moment-ci. Le pont de service, il y avait même un budget d'approuvé au début des années 2000, et le coût avait été établi à environ 10 millions. Et Bell Canada, Pages Jaunes et les parties prenantes avaient pleinement participé, mais les budgets n'ont pas été libérés.

1220

LA PRÉSIDENTE :

1225 Merci beaucoup pour ces clarifications. Merci beaucoup. Alors, est-ce que nous avons avec nous madame Sally Cooke? Oui, super. Alors, on va vous entendre maintenant.

Mme SALLY COOKE :

1230 Bonsoir, Madame la présidente, et les commissaires. Excusez-moi, je vais parler en anglais. C'est correct. And afterwards, I have one small correction, but I think it's important to put on the record, from the publication of the City.

1235 So, I would like to begin by thanking mister Paupe for speaking on behalf of the residents of Pointe-Nord who signed the petition that was just presented. I am one of the people who signed the petition and I would like to share with you some personal perspectives about life on Pointe-Nord.

1240 I moved to Pointe-Nord to Evolo 1, which was the first tower to be built in 2011. I came from a condo in Saint-Henri, a busy urban landscape Victorian triplex where I had been living for 14 years. I yearned for the greenery peace and tranquility of life that Proment's development promised to provide.

1245 My decision to buy in Pointe-Nord was swayed by the outstanding plan for the entire project. The positioning of buildings, the floor plan of the unit that I chose, the provision for a private parking space, the layout of the roads, the amenities and the green space, as well as the local stores and the proximity to downtown and the commercial area of Nun's Island.

1250 When I signed the promise to purchase, the Bell Campus was a hive of activity during the day and Zuni, its neighbour stood alone as the sole residential building. It required faith, imagination and trust to believe that one day I would be happy there. I put that faith and trust in Proment and the City of Montreal.

1255

While the community of Pointe-Nord was in its infancy when I moved in, since then, Evolo 2, the Pavilion, Evolo S and many townhomes have been built. Evolo X and Myx are on their way and we look forward to having more stores and amenities right outside our doors.

1260

As the Pointe-Nord neighbourhood has grown, I have witnessed something special happen. Quite simply it has become a community. Not an easy accomplishment in a large metropolis and certainly not in such a short time. Many deserve credit for this. I would like to give recognition to Proment, their partners and the City for the work they have done collaboratively to give birth to such an incredible place to call home.

1265

Now, at the cusp of completing the Pointe-Nord project, we hear that the last phase of our community, developed by Proment, has been halted and cannot be completed as planned. Upon hearing this news, I was and I am still am utterly dumbfounded.

The fate of the last phase of the project is now in question.

1270

It matters enormously, I believe, how this last phase is built. It matters to those who live there now, who have invested their money, their time, and their hopes for their future.

1275

It matters to those who want to live in the final phase of Pointe-Nord when it is completed. It will even matter to those we have never met, who will live in Pointe-Nord for generations to come.

1280

I passionately and vehemently oppose the City's new position of how that last phase should be completed for all of the reasons detailed in the petition. The proposals by the city of how to finish the last phase of Proment's development betray the very essence of what the Pointe-Nord neighborhood is all about.

The proposals, if enacted, would diminish it, they would blight it, they would serve to destroy the principles on which it was conceived, planned and built. They would quite simply ruin what was started.

1285 Building a community is not just about building well, it is about building so that people can feel well, living and working in those buildings and in their immediate community.

1290 Community is about belonging, and fellowship. Both are aspects that are part of our innate sense of wellbeing, but are disregarded as inconvenient ingredients in very many aspects of the modern urban lifestyle.

1295 Proment's plan builds well and builds for people to feel well, to feel connected, to belong, to have fellowship, to care about each other and their environment. Living on Pointe-Nord encourages a sustainable lifestyle that enhances wellbeing and wellness, both mental and physical. What Mr. Gewurz, his family, his partners and team have planned and enacted, with the City, is an incredible development.

1300 To have taken this virgin land and created thus far, a balanced, well-proportioned urban village, that respects the integrity of the beautiful riverside environment we are lucky to enjoy and the challenge of living next to a busy bridge and highway is a lasting legacy; a legacy that Montreal can be proud of and can showcase for generations to come. Let us allow this project to be completed as planned so that this legacy can shine as it was intended to. Thank you.

1305 **LA PRÉSIDENTE :**

Thank you very very much for this perspective on the community that you feel you you live in. So, I don't have specific question because it's super clear and thank you for your time.

1310

Mme SALLY COOKE :

Thank you. Should I give you the correction now, since I'm the last speaker, is that something that's appropriate? Should I say it verbally?

1315

LA PRÉSIDENTE :

You can say it verbally, yes. You want to point out some correction?

1320

Mme SALLY COOKE :

Yeah. I mean, maybe it's been picked up before, I am not sure, but in the July...

LA PRÉSIDENTE :

1325

Yes, go ahead.

Mme SALLY COOKE :

1330

Okay. So the July 2019, Programme particulier d'urbanisme, part way through the plan that shows Evolo 2, is depicted as three different buildings which in it it is and it's the same method they've used to depict Evolo 1, which has town homes. And then part way through for seven of the drawings, they show it has one large block as if the green space is a building. So it creates a perception that, you know, since the City is proposing something on that last part, it looks like it's more like what the city are proposing, when in fact, is not accurate. So, I have the pages to hand over, if that helps. So.

1335

LA PRÉSIDENTE :

1340

That's a projection of the city that what could be.

Mme SALLY COOKE :

I'm not sure. No, it's an inaccuracy of the way buildings that exist right now are being portrayed. So, it's...

1345

LA PRÉSIDENTE :

Just leave it with the analyst.

1350

Mme SALLY COOKE :

Thank you very much for your time. Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

1355

Est-ce que la Ville a besoin d'un droit de rectification pour des faits? Oui. Alors, venez au micro.

M. MAXIME LEMIEUX :

1360

Bonjour. Un point par rapport à la station du REM bien entendu, ce n'est pas une responsabilité de la Ville et les aménagements qui touchent la station du REM. Il y a des comités qui existent entre la Ville et le REM, et bien entendu on a essayé, la Ville a essayé d'avoir un pouvoir d'influence pour impacter l'amélioration de la station, mais il n'y a pas vraiment de possibilité de la Ville de contrôler ça.

1365

Il y a une image aussi qui est présentée, qui a été présentée, qui a été dit qui appartenait au REM. En réalité, c'est une image qui avait été produite par la Ville. Donc, il y a une image qui a été produite par le REM puis une par la Ville.

1370

Et dernier point. Il n'y a pas de restriction proposée dans le PPU sur les superficies commerciales, la quantité de superficies commerciales. C'est un secteur d'activité diversifiée qui est souhaité d'avoir des activités commerciales et de bureaux. Donc, il n'y a pas de restriction en terme de superficie.

1375

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie beaucoup. Alors, ceci conclut nos travaux. Je voudrais remercier tous les gens qui ont travaillé très fort pour nous apporter des opinions. Et je remercie toute l'équipe de l'OCPM qui a supporté nos travaux. Et sur ce, ça termine nos séances d'audition.

1380

Donc, maintenant nous allons analyser aussi toute l'autre partie qui est les opinions en ligne et les opinions qui nous ont été envoyées sans présentation. Et on espère être en mesure de vous donner le rapport le plus rapidement possible.

1385

Donc, merci beaucoup, beaucoup de votre participation.

AJOURNEMENT

1390

* * *

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.

Cindy Lavertu