

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

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

PPU DE LA PARTIE NORD DE L'ÎLE-DES-SOEURS

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

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

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE D'INFORMATION DU 30 SEPTEMBRE 2019.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	1

PRÉSENTATIONS DE LA VILLE :

Mme Lise Bernier, chef de division, Service de l'urbanisme et de la mobilité.....	6
---	---

M. Maxime Lemieux, conseiller en aménagement, Service de l'urbanisme et de la mobilité ...	8
--	---

PÉRIODE DE QUESTIONS :

M. Philippe Bédard.....	20
Mme Christine Lalonde.....	22
M. Norbert Morin.....	25
Mme Sarah Lanoue.....	26
M. Patrick Gibault.....	29
Mme Denyse Lecat.....	32
M. Jean Cardyn.....	33
Mme Johanne Tellier.....	37
M. Robert Ouellet.....	40
Mme Daria Lebidoff.....	45
M. Pierre Mierski.....	48
Mme Bianca Roy.....	49
M. Claude Guigère.....	52
Mme Geneviève Guay.....	55
M. Louis Papineau.....	58
Mme Lise-Anne Laverdure.....	60
M. Philippe Ricart.....	65
Mme Marie-Josée Drouin.....	69
M. Bruno Courtemanche.....	71
Mme Lise Fillion.....	74
M. Jean-Claude Gravel.....	75
Mme Louise Larivière.....	76
M. Pierre St-Cyr.....	79
Mme France Landry.....	83
M. Svein Hubinette.....	86
M. Daniel Manseau.....	88
M. Stéphane Tremblay.....	89

M. David Poiré.....	93
M. Dany Tremblay.....	96
m. Pierre Malo.....	101
M. Denis Proulx.....	103
Mme Sally Cooke.....	105
M. Jean Cardyn.....	109
M. Karl Oman.....	110
Mme Martine Labrèche.....	112
Mme Gisèle Chapleau.....	116
M. Gilles Beaudry.....	119
Mme Geneviève Guay.....	121
Mme Christine Lalonde.....	123
MOT DE LA FIN	126

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Alors, bonsoir tout le monde. Bonsoir et je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'information portant sur la planification de la partie nord de l'Île-des-Sœurs.

10 Cette séance se déroulera en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire. The meeting will be conducted in French, but you if wish to ask a question in English, you're welcome to do so.

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

20 La commission est également composée de Marie-Claude Massicotte ainsi que de monsieur Gaétan Lebeau.

25 La commission est appuyée dans ses travaux par monsieur Reinaldo De Freitas. Il agit à titre d'analyste de la commission.

30 Nous souhaitons remercier l'ensemble des personnes ayant contribué au bon déroulement de cette séance. À l'organisation logistique, Anik Pouliot, directrice des communications de l'Office. À la table d'accueil, madame Nicole Uwimana et Eduardo Alvarado-Teledo. Ils sont là pour vous donner toute l'information disponible.

35 Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation à l'Office, est la personne que vous devez contacter si vous avez besoin de renseignements supplémentaires. Les coordonnées de l'Office sont indiqués dans le dépliant qui est disponible à la table d'accueil.

30 Nous saluons également Cindy Lavertu, sténographe, chargée de la transcription de l'ensemble des propos tenus ce soir. Ces transcriptions seront consultables dans les prochains jours sur le site Internet de la consultation et en version papier dans les bureaux de l'Office.

35 Merci à Yvon Lamontagne à la sonorisation et à l'enregistrement ainsi qu'à Alicia Surde, chargée de la captation vidéo.

Cette soirée d'information est diffusée en direct sur la page Facebook de l'Office, sur Twitter et sur le site Internet. Je salue donc les personnes qui nous suivent à distance.

40 Merci à Fred Tougas, photographe. L'OCPM prend des photos et des vidéos pendant ses événements pour utilisation éventuelle. S'il y a parmi vous des gens qui ne veulent pas être photographiés ou filmés, veuillez en avvertir la table d'accueil.

45 Nous saluons également Yolande Naggar du service de halte-garderie Crétavie.

Et finalement, l'ensemble des partenaires qui présentent les projets et chantiers en cours dans le secteur. Ils seront aussi disponibles pour discuter avec vous à la pause tout à l'heure.

50 Enfin, je souligne la présence dans la salle de madame Dominique Ollivier, présidente de l'Office de consultation publique de Montréal.

55 Quelques mots maintenant sur la consultation et sur l'Office. La consultation est avant tout destinée aux citoyens. Ceux-ci ont le droit d'être renseignés sur les éléments susceptibles de modifier leur cadre de vie et de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus.

L'Office de consultation publique de Montréal est neutre et indépendant. Ces consultations n'ont pas pour objet de faire la promotion d'un projet ou d'une vision. Les commissaires ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires. Ils sont indépendants. Tous les membres

60 de la commission sont liés par un code de déontologie dont vous pouvez prendre connaissance à la table d'accueil ou sur le site de l'Office.

65 Alors, la consultation de ce soir est menée par l'OCPM, et va se dérouler en plusieurs temps. La première partie qui nous réunit ce soir a pour but de permettre aux citoyens d'obtenir toute l'information possible sur le dossier. La commission entendra les personnes désireuses de poser des questions.

70 La séance d'information n'est pas encore le temps pour exprimer son opinion. C'est le temps de s'informer.

Pour présenter le projet et répondre aux questions du public et de la commission, nous avons avec nous les représentants de la ville et de l'arrondissement de Verdun.

75 Nous avons avec nous madame Lise Bernier, chef de division, Service de l'urbanisme et de la mobilité, de la direction de l'urbanisme, pardon.

Monsieur Maxime Lemieux, conseiller en aménagement du Service de l'urbanisme et de la mobilité.

80 Et pour l'arrondissement, nous avons monsieur Stéphane Bernaquez, directeur d'aménagement urbain et service aux entreprises.

85 Ils sont accompagnés par d'autres experts de la ville et de l'arrondissement ainsi que par des représentants des grands projets en cours qui sont dans la salle pour répondre à vos questions.

Maintenant, les prochaines étapes. L'audition des opinions aura lieu ici même à partir du 28 octobre, lundi le 28 octobre. Cette étape sera alors le moment pour nous faire part de vos

90 opinions, de vos préoccupations et de vos commentaires. Vous avez jusqu'au 23 octobre à 16 h pour vous inscrire à la séance d'opinion et pour nous faire parvenir vos opinions écrites.

95 Vous pouvez faire part de votre opinion de différentes façons. Par écrit, et/ou à l'oral. Et pour plus de précision, consultez le dépliant à l'accueil et sur la page Web de la consultation. De plus, notez que vous pourrez aussi du 3 octobre au 3 novembre, nous faire part de vos opinions directement sur le site de la consultation via des questions thématiques ouvertes.

100 À la suite des séances d'audition, la commission analysera toute l'information qui lui a été soumise. Elle en fera rapport à la mairesse et au président du comité exécutif de la ville de Montréal. Ce rapport sera rendu public deux semaines plus tard.

105 Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales relatives aux projets appartiennent aux élus.

110 Maintenant, en ce qui concerne le déroulement de la séance d'information ce soir. Tout d'abord, les représentants de la ville et de l'arrondissement vont présenter leur projet. Ils disposeront d'environ 20 minutes pour leur présentation.

115 Après, nous prendrons une pause d'une quinzaine de minutes. Ce sera le temps pour les personnes qui désirent poser des questions, d'aller s'inscrire au registre à la table d'accueil.

Au retour de la pause, j'inviterai les personnes qui se sont inscrites à se présenter à la table devant nous.

115 Afin que les familles puissent retourner à leurs obligations, si elles le désirent, vous nous permettrez de donner une priorité de parole aux parents ayant des enfants à la halte-garderie ou à la maison. Merci de le préciser à la table d'accueil lorsque vous vous enregistrez pour vos questions.

120 Nous encourageons toutes les personnes présentes ce soir à poser leurs questions et plus particulièrement les femmes, qui, selon nos statistiques, participent traditionnellement moins au processus de consultation. Pourtant, on sait que des sujets tels que la sécurité des femmes ou la place à faire aux enfants, risquent d'être occultés si les femmes ne soulèvent pas elles-mêmes ces questions. Par conséquent, il est important que toutes les personnes puissent prendre la parole et que notre rapport reflète vos préoccupations.

125 Chacune des personnes inscrites aura droit de poser deux questions par intervention. Je vous demanderai de limiter les préambules à ce qui est strictement indispensable pour la compréhension de vos questions. Nous permettrons ainsi au plus grand nombre de s'informer.

130 Le registre - pour s'inscrire et poser des questions - restera ouvert jusqu'à 21 h. Vous aurez la possibilité de vous réinscrire pour poser d'autres questions si nécessaire. La séance se poursuivra jusqu'à 21 h 30 ou 22 h, selon le déroulement des questions.

135 Vos questions devront toujours m'être adressées et je solliciterai moi-même les représentants de la ville pour y répondre. Ces derniers devront adresser leur réponse à la commission. Par ailleurs, mes collègues et moi-même pourront intervenir à tout moment pour obtenir plus d'informations.

140 Si une réponse ne peut pas être donnée ce soir, la commission veillera à ce qu'une réponse écrite y soit apportée dans les meilleurs délais. Toutes les réponses, y compris celles qui arriveront plus tard, seront rendues publiques. Elles feront partie du dossier de documentation accessible au bureau de l'OCPM et sur la page de la consultation.

145 Finalement, c'est important. J'ai pour tâche de favoriser la participation de tout le monde et de permettre à tous de bien se renseigner. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein et courtois. C'est pourquoi nous ne tolérerons ni manifestation, ni remarque désobligeante, ni propos diffamatoires, ni attitude méprisante. Je vous invite également à ne pas applaudir les interventions.

150 Enfin, je vous invite à activer la fonction silence de vos téléphones cellulaires si vous en avez. Je cède maintenant la parole à madame Lise Bernier, chef de division, Service de l'urbanisme et de la mobilité de la direction de l'urbanisme.

Mme LISE BERNIER :

155 Bonsoir. Bonsoir aux commissaires, bonsoir au public. Il me fait plaisir, avec mes collègues, de venir vous présenter la vision et le contenu de ce PPU-là pour le secteur. Je suis donc accompagnée - comme madame l'a dit tantôt - de monsieur Stéphane Bernaquez de l'arrondissement, directeur à l'arrondissement ainsi que de Maxime Lemieux, qui est designer et urbaniste, qui est le professionnel principal au dossier qui vous présentera principalement l'ensemble du contenu.

160 Je vais d'abord vous présenter un peu le contexte de la planification du secteur et je vous rappelle que cette courte présentation est une synthèse. L'ensemble de la documentation, vous pourrez la retrouver, le document d'information notamment qui est très détaillé, sur le site Internet.

165 Donc, contexte, vision, principes, concept d'aménagement, interventions détaillées et mise en œuvre. C'est le plan de la présentation.

170 Pour le contexte, tout d'abord bien on voit ici évidemment la localisation du secteur partie nord de l'Île-des Sœurs qui comme son nom l'indique, est bien situé au nord de l'Île. On sait qu'on se retrouve à la porte d'entrée sud principale de la ville de Montréal dans l'axe, dans l'accès du pont Champlain. C'est un secteur d'une superficie de près de 80 hectares qui comprend aussi - et à ne pas confondre le quartier Pointe-Nord - qui est en fait le seul sous-secteur de l'ensemble du secteur, qui comprend de l'habitation, si on exclut la résidence pour personnes âgées, située sur la rue Place du Commerce.

175 Il y a aussi, bon on a nommé le pont Champlain dans l'axe d'entrée de ville. Il y a aussi évidemment comme on le sait, le projet du REM, du Réseau express métropolitain dont une

station se situe au centre de l'infrastructure de transport. Station qui sera ouverte dans un couple d'années.

180

Et évidemment, comme autre projet complémentaire aussi en lien avec le projet du pont Champlain, en fait, c'est la mise en valeur des berges de l'ancien pont et de l'estacade du pont Champlain, projet de la société des ponts Jacques-Cartier et Champlain aussi.

185

Le secteur constitue en fait, le seul, le principal noyau de commerces et de services de l'ensemble de l'Île. La rue Place du Commerce en est la colonne vertébrale si on peut dire, de l'ensemble de la partie commerciale et de services. Ce secteur à transformer comprend différents enjeux. Notamment, comme on le sait, la barrière créée par le réseau autoroutier, que ce soit dans l'axe du pont ou dans l'axe de l'entrée Bonaventure vers le centre-ville.

190

C'est aussi un secteur qui est composé de par sa forme urbaine, de nombreux stationnements qu'on voit ici en gris pâle, qui en font un îlot de chaleur important avec les bâtiments. Donc, il y a très peu de végétation dans le secteur.

195

Les constructions aussi de par leur implantation sont peu en relation avec la rue. C'est souvent, ce sont des constructions en retrait et comme je l'ai dit tantôt, souvent cintrées, entourées de stationnement.

200

Le défi aussi, l'enjeu de la sécurité, de la convivialité des déplacements pour les piétons et les cyclistes est donc très important dans ce contexte disons beaucoup plus automobile à ce jour.

205

Il y a aussi l'enjeu, le défi de l'accès à certaines parties des rives de l'île. Tantôt j'ai évoqué le projet de la Société des ponts Jacques-Cartier et Champlain qui aussi devrait permettre une accessibilité accrue au fleuve de ce côté-là.

Enfin, bien on le sait. Dans le contexte actuel, il y a un marché qui est fort, de fortes pressions pour le développement ou le redéveloppement immobilier de terrains situés au sein du secteur de la partie nord de l'Île-des-Sœurs.

210 Rapidement, on se souviendra qu'on a fait avec la communauté une démarche participative en 2018. Donc, il y a eu deux formes d'activité. Une première qui a été des ateliers avec les propriétaires du secteur. Donc, les grands propriétaires fonciers, immobiliers du secteur ont participé à des ateliers qui étaient organisés et animés par un consultant embauché par la ville et l'arrondissement.

215 Il y a eu évidemment ici même une séance de consultation avec les citoyens portant sur la vision et les orientations préliminaires, il y a un an. Les principales préoccupations qui sont ressorties de ces échanges, de ces discussions, étaient principalement la hauteur et les densités de construction. Les espaces verts et le verdissement en général. L'accès au littoral, la gestion de
220 la circulation aussi et à différents moments si on veut du... actuellement, mais aussi comment on se projette dans le futur par rapport à ces défis-là. Et enfin, la sécurité des piétons et des cyclistes qui a aussi été largement discutée.

Donc, ça fait le tour des éléments du contexte que je voulais vous partager. Je laisse la parole maintenant à Maxime Lemieux, qui va vous présenter l'ensemble du dossier.

225

M. MAXIME LEMIEUX :

Merci. Donc ici on vous présente dans la deuxième section de la présentation, l'énoncé de vision pour le PPU. Il faut comprendre que la planification telle qu'on l'a fait à la ville de Montréal,
230 c'est pour une planification sur du long terme. Donc, c'est des projets qui peuvent être construits sur plusieurs années, on parle souvent d'une planification sur 20 ans. Donc. Ici, l'énoncé en fait, représente le futur qu'on souhaite pour la partie nord de l'Île-des-Sœurs. Donc, je vais le lire.

235

« Le PPU mise sur la transformation du principal noyau de commerces et services de l'île en un quartier pour y vivre, travailler et se divertir ».

« L'amélioration de la mobilité active et du transport collectif sera au cœur des interventions sur le domaine public et privé, en cohérence avec les principes de l'aire TOD (transit-oriented development) qui est associé lui-même à la station Île-des-Sœurs du REM ».

240 « Tout en confirmant le secteur comme un milieu d'activités diversifiées, le développement de sites vacants ou à transformer, permettra de maximiser les retombées potentielles associées à la station du REM pour le secteur, mais bien pour l'ensemble de l'île également ».

245 « Ceci se concrétisera en favorisant une meilleure offre de commerces et services et espaces pour affaires de même que la construction de nouveaux projets immobiliers mixtes arrimés aux caractéristiques du milieu, notamment la forte relation avec la nature, le fleuve et l'histoire du lieu ».

250 Donc, de cet énoncé de vision découlent cinq orientations prioritaires qui ont eux aussi des objectifs qui sont très bien écrits dans le PPU, mais aujourd'hui je vais juste vous parler des cinq grandes orientations qui sont:

- La création d'un milieu de vie et d'emploi aux abords de la station du REM;
- L'amélioration de la mobilité en favorisant les déplacements actifs et le transport collectif;
- 255 - La mise en valeur des composantes historiques naturelles et paysagères;
- L'encadrement harmonieux de la forme bâtie;
- Ainsi que la performance environnementale de tous les projets qui seront développés.

260 Ici, on vous présente quelques principes d'aménagement préconisés dans le cadre du PPU. Premièrement, il est souhaité d'arrimer tout le développement qui sera fait dans la partie nord en lien avec les quartiers déjà établis au sud et à l'ouest, mais également en lien aussi avec le parcours qui existe déjà le long du littoral.

265 Au niveau de la Place du Commerce, il est souhaité une revitalisation de la rue en renforçant l'offre en commerces et services et en améliorant les déplacements piétons et

cyclables et en créant également un lien fort avec la station du REM pour bien desservir le secteur.

270 Il est souhaité de mettre en place un corridor naturel et récréatif liant le cœur du secteur au littoral et aux quartiers adjacents. Donc, en créant un axe est-ouest fort.

275 Il est souhaité d'intégrer un vaste réseau de circulation piétonne de qualité qui serait verdi, qui serait connecté aux nombreux passages en périphérie du secteur et même à l'intérieur des projets de développement, on veut maximiser les possibilités de parcours.

280 Au niveau du paysage, il y a plusieurs paysages intéressants en périphérie de l'île et vers l'île aussi. Donc, on veut mettre en valeur des corridors visuels qui seraient à protéger également. Les triangles rouges, c'est plus des vues à partir des portes d'entrée de l'île et les triangles bleus, c'est des vues vers des points d'intérêt tels que le Mont-Royal, le fleuve Saint-Laurent, le Centre-ville.

285 Enfin, un autre principe qu'on souhaite établir, c'est prévoir des gabarits de construction en plus forte, plus haut et en bordure de l'autoroute et du REM avec des bâtiments qui se veulent repères et signalétiques sur des sites stratégiques, notamment des sites visibles à partir des portes d'entrée. Donc, le plus fort degré de construction serait fait aux abords de l'autoroute.

290 On en arrive à la troisième section qui est le plan d'aménagement qui représente en fait visuellement le potentiel d'aménagement en lien avec la vision et les principes qu'on vient d'énumérer. Ça mise sur l'encadrement de la forme construite de tout développement immobilier qui pourrait venir dans le secteur et ça tient compte des limites actuelles de propriété.

295 Donc, en ce sens-là, c'est un plan qui peut être évolutif, selon les opportunités, s'il y a des ventes de terrain, des opérations cadastrales ou même s'il y a des partenariats qui sont fait

entre différents projets. Donc, c'est une vision, c'est un plan qui peut quand même être évolué dans le temps, mais qui donne une bonne idée de ce vers quoi on veut aller.

300 Comme je vous disais, c'est un scénario avec un potentiel d'intervention long terme, donc 20 ans et plus. Ça démontre un potentiel d'intégration d'un peu moins de 200 000 mètres carrés de superficie commerciale ou institutionnelle et des possibilités de 3 700 nouvelles unités résidentielles. C'est un potentiel. Ça ne veut pas nécessairement dire qu'il sera atteint, mais on a démontré la faisabilité.

305 On va avoir quelques planches qui expliquent un peu ce plan-là dans les prochaines pages. Premièrement, le souhait d'avoir des pôles d'activité. Il y a déjà des activités qui existent dans différents secteurs de la planification. Il peut avoir de nouvelles activités qui seraient projetées aussi et ça peut être autant sur des propriétés publiques que privées. Donc, ici c'est juste pour démontrer des intentions en terme de priorité d'activité.

310 Premièrement, un des premiers pôles d'intérêt à développer c'est le pôle central qui est la porte d'accès vers le REM. Le REM qui est ici au centre de l'autoroute et qui permettrait de lier donc la Place du Commerce à travers une multitude d'activités commerciales et de services qui pourraient être intégrées à l'intérieur de bâtiments mixtes intégrant de l'habitation, 315 notamment. Ça se veut vraiment une porte d'entrée, un pôle d'accueil pour tout ceux qui vont converger vers la station du REM.

320 Un deuxième pôle qui serait intéressant à développer, c'est un pôle institutionnel. Il y a déjà une école, l'école de la Grande-Marguerite, qui est présente ici. Donc, il y aurait un potentiel d'utiliser ce secteur-là pour des activités institutionnelles ou communautaires ou scolaires, dans la continuité de ce qui est déjà présent.

325 Troisième pôle qui est souhaité à être développé, c'est le pôle du littoral en lien avec des activités qui pourraient être sportives, communautaires et récréatives et qui mettraient vraiment en valeur donc les propriétés le long du fleuve, l'estacade, le pont Champlain actuel

et l'ancien pont Champlain aussi. Et ça va de paire aussi avec le projet de pont Jacques-Cartier, Champlain inc.

330 Un quatrième pôle qui peut être développé c'est le pôle Le Ber qui serait voué davantage à la commémoration, à la mise en valeur de sites archéologiques. C'est ici qu'on retrouve la plus grande concentration de sites archéologiques à l'Île-des-Sœurs, notamment en lien avec le patrimoine agricole et aussi le patrimoine amérindien.

335 Un cinquième pôle qui pourrait être intéressant de développer, c'est le pôle d'entrée principale de l'île. En lien avec l'accès vélo vers le reste de l'Île de Montréal, mais un accès automobile qui est quand même assez important. Ça se veut davantage un pôle d'accueil et d'orientation et de signalétique vers les pôles d'intérêt de l'Île-des-Sœurs.

340 Et enfin, un pôle qui est déjà existant qui a un petit noyau commercial avec des habitations qui l'entoure, autour de l'esplanade Pointe-Nord. Donc, c'est un noyau qui est intéressant, qu'on veut connecter grandement à travers tous les autres pôles de développement et à travers les différentes circulations que vous voyez ici qui sont représentées.

345 En terme d'espaces collectifs extérieurs, il y a un souhait de localiser de nouveaux espaces sur sites publics ou sites privés, que ce soient des parcs, des places ou des squares. Actuellement, les propriétés municipales sont principalement localisées en périphérie de l'île, c'est déjà un parcours, un littoral ou un corridor vert avec des circulations piétonnes et cyclables.

350 Il y a quelques sites qui appartiennent aussi à la ville plus au centre, proche de la Place du Commerce. Mais autrement, il y a beaucoup de propriétés qui sont gouvernementales ou des propriétés privées. Donc, ici sur la carte on montre un potentiel de nouveaux espaces qui pourraient être créés sur des propriétés publiques, que ce soit ville, provincial ou fédéral, en

355 vert plus pâle. C'est en lien avec les propriétés beaucoup de l'autoroute et d'autres propriétés de la ville au cœur du projet.

Et sinon, on démontre aussi un espace, des espaces potentiels d'accès public sur des sites privés. Donc, ça serait de travailler avec les différents développeurs, les projets immobiliers pour intégrer des espaces qui pourraient être accessibles au public, mais qui seraient aussi accessibles bien entendu aux usagers des différents projets immobiliers. À titre d'exemple, c'est un peu comme actuellement les centres commerciaux, l'ensemble du territoire normalement est accessible au public. Les gens peuvent y marcher, profiter des espaces extérieurs. Donc, c'est un peu dans le même ordre d'idée.

365 On souhaite intégrer de nouveaux passages sur l'ensemble des propriétés. En fait, c'est dans le but de maximiser les possibilités de liaison entre les différents pôles d'intérêt dans le secteur et les différents... et la station du REM, notamment.

370 Dans la planification, il n'y a aucune nouvelle rue qui est souhaité être créée. Le réseau en gris et en noir c'est le réseau existant. Vous le voyez sur cette carte-là. Cependant, sur les propriétés on souhaite maximiser les possibilités de déplacement en créant, soit des espaces partagés pour les piétons et les cyclistes et l'automobile pour avoir accès au bâtiment au niveau des fonctions techniques ou du stationnement intérieur. Ou de créer carrément des passages qui seraient seulement pour les piétons et les cyclistes.

375 Donc, un travail à faire autant sur les propriétés publiques déjà existantes que dans les projets immobiliers pour maximiser ces possibilités de passage.

380 En termes de transport collectif, la desserte par autobus est souhaité être améliorée par la STM. Il y a déjà eu des consultations qui ont eu lieu au cours du printemps dernier pour évaluer un peu les préoccupations de la population en terme de transport collectif.

385 Les objectifs qui en ont ressorti, en fait, c'était d'offrir un service direct entre la station
du REM qui va être au cœur de l'autoroute et tous les secteurs de l'Île-des-Sœurs. De
simplifier les trajets d'autobus et de faciliter les déplacements internes à l'Île-des-Sœurs.

390 Il est souhaité de conserver un lien autobus vers le reste de l'arrondissement de
Verdun et vers le centre-ville, donc un lien direct sans nécessairement utiliser le REM. Mais
bien entendu, il y aurait une convergence aussi vers le terminus pour faciliter les possibilités de
transfert vers ce train.

395 Il est souhaité de conserver, voire bonifier la fréquence de service actuellement offerte
et d'offrir également un service aux heures du REM, qui est je crois 20 heures sur 24.

400 En termes de verdissement, il est souhaité de maximiser les espaces dédiés pour des
aménagements paysagers. Notamment, le long des voies publiques. Il y a déjà quelques
plantations existantes, c'est sûr qu'elles seraient conservées, mais il y aurait une bonification,
une grande bonification qui serait amenée et également aussi sur tous les sites de
développement immobilier.

405 Il y a des normes qui sont proposées qu'on va vous présenter plus tard dans la
présentation, mais ça impliquerait dans le fond un taux de verdissement important sur les
propriétés ou même en toiture.

410 On en arrive à la quatrième section qui s'appelle les interventions détaillées. En fait,
c'est des zooms qu'on va vous présenter sur certains sous-secteurs du PPU. Juste pour
montrer un peu l'ambiance à l'échelle du piéton. Le découpage que vous voyez ici, ça
démontre des aires d'ambiance qui sont en fait des unités de paysage où est-ce qu'on veut
retrouver, où est-ce qu'on veut recréer une ambiance particulière en lien avec les constructions
qui seront faites dans le secteur, mais également les aménagements des voies publiques.

415 Donc, il y a des balises d'aménagement qui sont amplement détaillées dans le PPU qui est disponible en ligne, qui sont proposées pour chacun de ces sous-secteurs là. La première image qu'on voit c'est l'état de la Place du Commerce actuelle. Ce qui est proposé en fait, c'est d'améliorer l'interface, en fait, de la voie publique Place du Commerce avec de la construction de bâtiments qui seraient plus rapprochés de la rue et qui viendraient créer vraiment un interface dynamique pour les commerces en lien avec des espaces de déambulation piétonne et cyclable qui seraient plus importants sur Place du Commerce.

420 Il y aurait beaucoup d'espaces aussi qui seraient dédiés à la plantation, des double plantations sur rue, des espaces pour la gestion des eaux.

425 La circulation automobile serait conservée, il y aurait du stationnement sur rue qui serait proposé. Actuellement, il n'y a pas de stationnement de disponible sur Place du Commerce.

430 Et donc les bâtiments eux viendraient un peu occuper les espaces de stationnement extérieurs qui sont déjà existants, donc à la Place du Commerce. Donc, ces espaces de stationnement là seraient transférés à l'intérieur des bâtiments ou en souterrain.

435 Un autre intention qu'on a c'est de développer un axe vert est-ouest important qui serait localisé au cœur de l'îlot entre Place du Commerce et René-Lévesque. Donc, actuellement, on retrouve des aires techniques pour les centres commerciaux, notamment ici on voit Le Campanile.

440 Donc ce qui est proposé en fait, c'est d'amener un axe récréatif et de détente et de plantation aussi au cœur des projets de développement. Donc, il y aurait des espaces possibles pour l'agriculture urbaine, les nouvelles plantations, la gestion de l'eau. Il y aurait des activités possibles qui seraient le long de cet axe qui seraient en lien avec les rez-de-chaussée commerciaux qui seraient eux-mêmes présents sur Place du Commerce.

Donc ça se veut aussi un lien fort entre les différents éléments du quartier et ce serait un parcours qui se dirigerait vers le littoral à l'est près du pont Champlain.

445

Un autre élément qui est souhaité être amené, c'est le travail sur un lien plus direct avec la station du REM au centre de l'autoroute et la Place du Commerce. Donc, il est souhaité de travailler sur une propriété où est-ce qu'on aurait un nouveau lien piéton et cyclable fort entre la station qui va être construite ici et le passage aussi sous l'autoroute qui est déjà partiellement construit pour vraiment lier le quartier Pointe-Nord et le campus Bell de façon plus directe.

450

Donc, les passages seraient diminués en temps de parcours entre la Place du Commerce, entre le REM et entre la partie nord au nord de l'autoroute.

455

Donc, il y aurait plusieurs développements immobiliers qui pourraient être faits sur ces propriétés-là et qui permettraient d'assurer un dynamisme commercial et de service le long de l'axe et des potentiels aussi au niveau du développement immobilier mixte.

460

Enfin, je parlais, plus tôt, sur une des cartes, d'améliorer le nombre de passage dans les propriétés. Donc, ça c'est une représentation en fait d'un potentiel d'aménagement entre deux bâtiments qui pourrait être implantée dans le secteur. On souhaite vraiment favoriser la plantation et les déplacements actifs. Il y aurait des possibilités de voies partagées où l'automobile pourrait accéder à certaines parties du bâtiment pour des fonctions techniques ou du stationnement.

465

Ici, on a trois images d'inspiration qui démontre un peu les possibilités d'aménagement entre les bâtiments. Plus tard - je vous en parlais - mais il y a des souhaits d'avoir des marges de recul latérales aussi entre les lignes de l'eau et les bâtiments pour assurer vraiment qu'il y ait cet espace-là qui soit prévu entre chacun des bâtiments pour favoriser le verdissement et les déplacements actifs.

470

Ici on a un 3D qui a été fait pour montrer un peu l'exemple d'ambiance qui pourrait être fait entre les bâtiments au niveau des plantations et des déplacements actifs.

475

Enfin, on en arrive à la dernière section qui est la mise en œuvre, en fait. Ça démontre les modifications réglementaires liées au PPU. Premièrement, les modifications au plan d'urbanisme en termes de carte des hauteurs maximales, il est souhaité de proposer des hauteurs maximales en mètres dans le secteur de planification et non en étages, pour éviter qu'il y ait des étages qui soient des fois considérés comme deux étages parce qu'ils sont très hauts en mètres.

480

Donc, ici la légende montre en mètres et l'équivalent approximatif en étages, ce que ça donne. Donc, on aurait les plus grandes densités et hauteurs de construction à proximité de l'autoroute. Donc, en allant du 15 à 25 étages et sinon, en périphérie ce qui est souhaité, c'est diminuer. Dans le fond, plus on s'éloigne de l'autoroute, plus on va vers les quartiers périphériques, bien on diminue en hauteur. Donc, on aurait un maximum de huit étages possibles le long de René-Lévesque et du boulevard de l'Île-des-Sœurs qui sont des parkway ou des boulevards intéressants, donc qu'on veut mettre en valeur.

485

490

Il y aurait une nouvelle limitation des hauteurs qui serait proposée pour certaines zones qui n'avaient pas de limite de hauteur. Et les normes en vigueur seraient conservées pour le secteur du campus Bell et du quartier Pointe-Nord qui est déjà développé. Donc, on ne voyait pas la nécessité de changer les normes du fait qu'il n'y a pas de terrain à redévelopper à cet endroit-là.

495

Et également le site du concessionnaire automobile qui est à proximité des propriétés fédérales. On souhaite voir une planification différée dans ce secteur-là de par sa relation possible avec le fleuve. Donc, il n'y a pas de modification réglementaire pour le moment, mais il pourrait y en avoir dans une étape ultérieure.

500

505 En termes de modification au règlement d'urbanisme, il est souhaité de préserver la présence d'activités diversifiées dans le secteur. Notamment, les activités économiques. Il y a déjà plusieurs commerces, services, bureaux. On souhaite préserver cette, ces fonctions-là, mais également ajouter la possibilité d'intégrer des usages tels que l'habitation qui sont considérés comme des usages sensibles et qui feraient l'objet de balises d'aménagements plus précises le long de l'autoroute pour assurer un certain contrôle de la qualité de vie dans ces bâtiments-là.

510 Donc, sur la carte que vous voyez ici, les zones en rouge ocre, c'est des zones dédiées qui n'autoriseraient pas l'habitation. La zone orange, ça serait de l'habitation qui serait autorisée sous conditions. Et les zones en jaune, ça serait des zones où est-ce que l'habitation serait autorisée de plein droit. Toutes les teintes de jaune.

515 Il y a d'autres exigences normatives aussi qui sont proposées dans le PPU en terme de verdissement, j'en parlais plus tôt. Il est souhaité qu'il y ait un minimum de 35% des sites soient plantés avec des espaces dédiés à de l'aménagement paysager ou des espaces perméables. Ça peut être aussi en toiture.

520 Il y a un taux d'implantation qui est souhaité d'un maximum de 60%. Donc pour éviter que les sites soient occupés à pleine capacité par un bâtiment. C'est complémentaire avec le taux de verdissement.

525 Il y a des marges de recul qui sont prescrites dans le PPU en terme de marges maximales et minimales. Notamment, les marges minimales souhaitées le long de Place du Commerce pour assurer un encadrement des bâtiments le long de la rue et assurer la dynamique commerciale qu'on vous présentait dans l'image de vision tout à l'heure.

530 Et finalement, en termes de stationnement, on veut grandement privilégier l'utilisation du transport en commun. Notamment le REM. C'est sûr que ça serait des nouvelles clientèles qui seraient grandement axées sur l'utilisation du transport collectif et des déplacements actifs.

535 Donc, on souhaite diminuer le ratio de nombre de case de stationnement requis par logement, ça serait un maximum de 0.75 cases par logement et ça serait à 95% prévu à l'intérieur des bâtiments. Ça peut être en souterrain ou aux étages, mais à l'intérieur des bâtiments.

Et finalement, pour terminer, il y a un guide qui est en préparation qui est complémentaire au PPU. Qui est un guide d'encadrement qualitatif des projets immobiliers.

540 Donc, ça se veut un guide illustrant les principes d'aménagement qu'on souhaite pour le développement immobilier et qui est très imagé aussi. Donc, c'est un guide qui est graphique. Il y aura beaucoup d'exemples de précédents et ce serait donc, des exemples d'images de projets similaires. Et donc ça se veut être un guide qui va être utilisé autant par les comités consultatifs d'urbanisme que les concepteurs de projets immobiliers. Et ça illustre, dans le fond, la façon de voir l'architecture et l'aménagement paysager dans le secteur d'une façon un peu plus détaillée que ce qu'on voit dans le PPU.

545 Donc, ça fait le tour de ma présentation. Je vous remercie de votre écoute.

550 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, merci beaucoup. Nous allons maintenant prendre une pause de 15 minutes. J'invite tous ceux qui veulent poser des questions à aller s'inscrire à la table d'accueil. Le registre est maintenant ouvert. Le registre pour s'inscrire va rester ouvert jusqu'à 21 h.

555 Donc, n'oubliez pas de préciser si vous avez des enfants et que vous voulez passer en priorité, ce sera possible. Alors, on se revoit ici dans 15 minutes pour les premières questions. Merci.

560 PAUSE ET REPRISE DE LA SÉANCE

LA PRÉSIDENTE :

565 Alors, nous allons maintenant reprendre la soirée d'information et nous allons entendre
les gens qui se sont inscrits au registre à la table d'accueil pour venir poser leurs questions. Je
voulais vous rappeler comme je l'ai dit plus tôt, que vous pouvez vous inscrire jusqu'à 21 h
pour poser des questions. À 21 h, si à ce moment-là, on verra s'il y a encore beaucoup
d'inscrits et si nous devons poursuivre une autre soirée. Si tel était le cas, on poursuivrait lundi
prochain, ici, même heure, même date... non, pas même date, mais même heure, même salle.
570 Et si on poursuit la semaine prochaine, on poursuit seulement avec les questions. Il n'y aurait
pas de présentation de la ville. Mais on verra à 21 h au moment où on va fermer le registre -
pour s'enregistrer pour les questions - si nous avons ou pas besoin d'une autre soirée.

575 Alors, je vais demander d'abord à monsieur Philippe Bédard qui est ici en avant.
Bonjour.

M. PHILIPPE BÉDARD :

580 Bonsoir. Donc, Philippe Bédard, résident de l'Île-des-Sœurs depuis 13 ans, je crois. En
fait, c'est plutôt un souhait qu'une question. Je veux m'assurer que tout a été pensé pour
l'accessibilité des gens à mobilité réduite. T'sais on est en 2019. Moi je suis en fauteuil roulant,
mais je sais que la population est vieillissante aussi, puis je veux effectivement m'assurer que
l'accessibilité est pensée à 100% pour tous les accès, pour le REM, les transports publics, les
nouveaux bâtiments. Donc, voilà.

585

LA PRÉSIDENTE :

590 Donc, si on comprend bien, on peut formuler à la ville la question: qu'est-ce qui a été
pensé pour l'accessibilité universelle dans ce nouveau projet? Alors, je m'adresse à la ville.

M. MAXIME LEMIEUX :

595 Bien les politiques municipales imposent que toute intervention sur le domaine public,
les rues, on prévoit clairement qu'il y ait l'accessibilité universelle dans toutes les interventions.
Maintenant, si vous parlez du REM ou d'autres interventions sur le domaine privé, clairement
on l'encourage, mais on n'est pas responsables de ces sites-là. Mais je suis persuadé que si le
REM avait une réponse à vous faire, ils vont fort probablement intégrer l'accessibilité
universelle également.

600

M. PHILIPPE BÉDARD :

Est-ce que ça va être possible de trouver cette réponse-là pour les gens du REM parce
qu'on sait qu'à Montréal il y a à peu près 15% des métros accessibles...

605

LA PRÉSIDENTE :

Je m'excuse de vous arrêter, mais on n'est pas en débat ce soir, on est là pour poser
les questions, c'est parfait. Est-ce que vous aviez une autre question?

610

M. PHILIPPE BÉDARD :

Non, c'est tout.

615

LA PRÉSIDENTE :

C'est tout. D'accord. Bien je vous remercie beaucoup.

620

M. PHILIPPE BÉDARD :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'à cette question-là il y avait autre chose que la ville voulait rajouter? Oui.

625

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

Bien je voudrais juste rajouter qu'au niveau de l'arrondissement, on a une politique sur l'accessibilité universelle sur laquelle on pousse beaucoup. Donc, tous les projets éventuellement qu'il va y avoir dans le secteur, on va mettre beaucoup l'emphase sur cette accessibilité. Donc, on vous entend bien.

630

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Alors, j'appelle maintenant Christine Lalonde ou Lalonde. Christine Lalonde, est-ce que vous pouvez vous avancer devant ici, s'il vous plaît. Alors, juste pour vous préparer, ensuite nous allons appeler Norbert Morin.

635

Mme CHRISTINE LALONDE :

Bonsoir, Madame la présidente, monsieur, les membres, tout le monde qui est présent. Mon nom c'est Christine Lalonde, je suis directrice de développement de la compagnie Forum qui est le propriétaire du Centre Le Village. Donc, ma question c'est, j'ai une question. Ma question concerne la partie usage du secteur qui inclut notre Centre. On voit clairement dans la présentation que la priorisation va devenir un pôle institutionnel en ce secteur-là et résidentiel, entre autres, et la partie commerce a l'air à être éliminée.

640

645

Donc, ma question c'est: sur quelles études de faisabilité ou de marché cette conclusion est basée et est-ce que ça, ça nous amène à conclure que dans le fond vous n'aurez plus besoin de deux supermarchés, de deux centre d'achats pour l'Île-des-Sœurs au complet, surtout particulièrement en tenant compte de la croissance de la population?

650

LA PRÉSIDENTE :

D'accord merci. Alors, la ville?

655

M. MAXIME LEMIEUX :

Le site en partie permet l'occupation commerciale, là. Vous pourrez peut-être voir la carte plus en détail, je vais vous montrer ici. L'espace ici qui est en jaune, c'est... là, j'ai pas mis tous les usages autorisés mais en réalité, ça autorise...

660

Mme CHRISTINE LALONDE :

C'est le stationnement actuel?

665

M. MAXIME LEMIEUX :

C'est ça, le stationnement actuel. Ici, il y a des usages commerciaux qui seront également autorisés, mais il y a des usages institutionnels et d'habitation qui seront privilégiés dans le secteur en lien avec le pôle souhaité. Mais il y a quand même une grande mixité d'usage qui est permis sur le site.

670

Mme CHRISTINE LALONDE :

Juste une sous-question par rapport à ça. À ma compréhension, il n'y a pas de - dans la partie jaune claire, au sud - il n'y a pas de commerces autorisés, est-ce que je me trompe? Dans la partie du centre commercial actuel?

675

M. MAXIME LEMIEUX :

D'autorisés sur la carte?

680

Mme CHRISTINE LALONDE :

Qui vont être autorisés à l'avenir dans votre PPU?

685

LA PRÉSIDENTE :

Donc, si je comprends bien votre question, vous vous inquiétez des changements d'usage et qu'il n'y aurait plus de commerce dans cette zone-là. Donc, la question c'est: est-ce qu'il va rester des commerces, oui ou non?

690

Mme CHRISTINE LALONDE :

Exact, dans la partie du centre commercial actuel, oui.

695

LA PRÉSIDENTE :

Oui, oui, dans la partie du centre commercial actuel.

700

M. MAXIME LEMIEUX :

Je vais revérifier, mais il me semble qu'il y avait une mixité prévue sur ce secteur-là. On pourrait vous revenir avec la réponse et vous écouter à ce niveau-là.

705

Mme CHRISTINE LALONDE :

Parfait. Merci.

710

LA PRÉSIDENTE :

715 Alors, Norbert Morin s'il vous plaît. Puis ensuite, pour vous préparer seulement, ce sera Sarah Lanoue ensuite. Bonjour, Monsieur Morin.

M. NORBERT MORIN :

720 Norbert Morin, oui. Je suis résident de l'île depuis 35 ans. On va se parler de pistes cyclables. D'abord vous dire que les pistes cyclables actuelles sont dans un état terrible, mais pensons à l'avenir. J'ai remarqué que dans le projet qui est fait, il y a quelques pistes cyclables qui sont ajoutées, mais il y en a aucune qui part disons de Bell pour aller vers le pont Clément et s'en aller directement vers la piste cyclable qui mène soit au casino ou au pont de la Concorde ou vers directement vers le centre-ville. Et je me demande pourquoi parce que c'est
725 un shortcut par rapport aux pistes cyclables qu'on doit emprunter présentement pour aller vers le centre-ville.

LA PRÉSIDENTE :

730 D'accord. Pour la ville?

M. MAXIME LEMIEUX :

735 Je vais vous montrer la carte des pistes cyclables existantes.

M. NORBERT MORIN :

740 Pont Clément.

M. MAXIME LEMIEUX :

Vous parlez ici dans le fond?

745

M. NORBERT MORIN :

Exactement.

750

M. MAXIME LEMIEUX :

C'est une propriété fédérale. Le pont Clément tout comme l'emprise de l'autoroute ici. Il y a des discussions qui ont été entamées à savoir s'il y avait une possibilité de connexion vers le centre-ville. Malheureusement, c'est pas une propriété municipale, donc il y a beaucoup de discussions à avoir encore à ce niveau-là. Mais on démontre clairement dans le PPU, dans le plan d'action, notre volonté à poursuivre dans ce sens pour connecter avec l'autoroute Bonaventure, qui elle, prévoit un parc linéaire en bordure de boulevard aussi, qui serait pertinent à connecter. Mais c'est une intention qu'on va travailler dans ce sens-là.

755

760

LA PRÉSIDENTE :

C'est tout. Merci. Alors, Sarah Lanoue et pour vous préparer, ensuite ce sera Patrick Gibault.

765

Mme SARAH LANOUE :

Bonsoir, Madame la présidente. Mon nom est Sarah Lanoue, je suis architecte puis je travaille sur plusieurs projets à l'Île-des-Sœurs depuis quelques années. Puis les représentants de la ville ont mentionné précédemment qu'il y a eu des consultations avec les propriétaires des terrains qui bordent le REM avant d'élaborer le PPU, puis j'aimerais savoir; est-ce qu'il y a

770

eu des consultations formelles sur le contenu du PPU à la suite de son élaboration avec ces mêmes propriétaires?

LA PRÉSIDENTE :

775

Oui, bien c'est ce soir la consultation sur le PPU.

Mme SARAH LANOUE :

780

Non, mais informel. Plus précise étant donné que ça concerne quand même des lots privés, spécifiques à certains propriétaires.

LA PRÉSIDENTE :

785

Donc, pour la question c'est: est-ce que vous avez eu des rencontres informels avec d'autres propriétaires avant de présenter le PPU ce soir?

Mme LISE BERNIER :

790

Non, il n'y a pas eu de rencontre avec les promoteurs ou des propriétaires de terrain suite aux ateliers qui ont été tenus comme tels. Évidemment, les promoteurs et propriétaires peuvent interpeler l'arrondissement et je vais laisser mon collègue répondre là-dessus.

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

795

Bien pour l'instant c'est, évidemment c'est pas le contenu du PPU qu'on a discuté avec eux. C'est sûr qu'ils viennent nous voir pour proposer des projets, mais non on ne pouvait pas, c'était dans le même sens que pour tous les citoyens, ils ont su en même temps que tous les citoyens le contenu du PPU et c'est sûr qu'ils vont revenir plus tard nous voir pour entamer des

800 discussions sur des futurs projets en fonction des paramètres qui seront retenus. Suite évidemment aux consultations publiques et les commentaires qu'on va retenir.

LA PRÉSIDENTE :

805 D'accord. Merci. Est-ce que vous avez une seconde question?

Mme SARAH LANOUE :

810 Oui, merci. Donc, il n'y a pas présentement d'entente spécifique avec les passages piétons, la circulation, les pistes cyclables, qui ont été élaborées, définies, là, la vision globale que vous avez définie disons?

LA PRÉSIDENTE :

815 Je ne comprends pas le sens de la question.

Mme SARAH LANOUE :

820 Il n'y a pas d'entente encore disons d'établie parce qu'il y a des pistes publiques qui sont intégrées au plan, et cetera?

LA PRÉSIDENTE :

825 Est-ce qu'il y a encore des ententes qui sont établies ou pas.

M. MAXIME LEMIEUX :

Il y a des discussions qui ont été entamées avec certains propriétaires, mais il n'y a pas encore d'entente formelle. Le but du PPU c'est de montrer qu'on veut aller vers ça, en fait, vers

830 ces passages-là. Ça va peut-être mener à des ententes avec la ville ou des fois ça va être, simplement le projet immobilier va prévoir un accès de ce genre, de type public. On veut l'encourager fortement dans le cadre du développement. On voit déjà qu'il y a des développeurs qui ont déjà déposé des projets antérieurement qui le proposait.

835 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Merci beaucoup. Alors, Patrick Gibault. Ensuite, ce sera Denise Lecat. Bonsoir.

840 **M. PATRICK GIBAULT :**

Bonsoir, mesdames et messieurs. Bon, je vis à l'Île-des-Sœurs...

LA PRÉSIDENTE :

845 Juste vous nommer, c'est pour la transcription.

M. PATRICK GIBAULT :

850 Patrick Gibault. Bonsoir, messieurs, dames. Bon je viens parce que je suis un peu inquiet. J'habite la Pointe-Nord. Il y a 30 ans, je m'exerçais au golf dans cette partie de l'île. L'île est... mes questions vont venir. L'île était verdoyante et elle était agréable à vivre. Là, on va densifier toute cette partie de la Pointe-Nord. Ce que je remarque, c'est que vous n'avez pas prévu - c'est une question - vous n'avez pas prévu un parc de loisir, un parc pour se promener, un parc pour s'asseoir. Il y a au... vous parlez de mettre de la verdure en bordure du
855 Saint-Laurent, mais il n'y a pas vraiment une zone verte pour une densification qui va ressembler à une ville. Donc ma question: pourquoi ne pas avoir prévu un parc?

860 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Merci beaucoup.

865 **M. MAXIME LEMIEUX :**

Il y a différents espaces qu'on a démontrés sur les planches des espaces publics qu'on souhaite avoir en négociation avec différents propriétaires pour des espaces qui seraient intégrés sur des sites de développement immobilier. Je vais vous sortir la planche.

870 **M. PATRICK GIBAUT :**

Vous n'avez pas d'emplacement pour un parc de loisir, un parc de détente. Rien.

875 **M. MAXIME LEMIEUX :**

Regardez, dans les intentions qu'on a montrées ici, c'est des espaces potentiels d'accès public sur sites privés ou des espaces proposés sur des propriétés municipales. Donc, tout ce que vous voyez en vert ou en bleu, c'est où est-ce qu'on prévoirait des espaces, qu'on souhaiterait avoir des espaces publics.

880

M. PATRICK GIBAUT :

Vous n'avez pas encore...

885 **LA PRÉSIDENTE :**

Je m'excuse, je vais juste... donc la question c'est que vous trouvez qu'il n'y a pas de parc et eux vous répondent que c'est ce qu'ils proposent. Est-ce que vous avez une deuxième question?

890 **M. PATRICK GIBAUT :**

Oui. Alors ma deuxième question c'est: compte tenu qu'on va densifier aussi les commerces, Pointe-Nord par exemple, vous avez un début commercial qui se fait et un nouveau centre qui est en construction. Or, déjà là, on ne peut plus stationner. Il n'y a déjà plus
895 de place. Alors, avez-vous prévu un parking souterrain ou je sais pas quoi, pour que les voitures qui viennent dans les commerces puissent se stationner puisque déjà maintenant avant même que toutes les constructions soient terminées, on a deux heures maximum de stationnement.

900 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Donc, concernant l'implantation des commerces...

905 **M. MAXIME LEMIEUX :**

... le stationnement. Ce qui est prévu c'est que le stationnement qui est extérieur actuellement soit déplacé dans les bâtiments. Donc, il va y avoir du stationnement intérieur souterrain ou à l'intérieur du bâtiment, qui va être proposé pour desservir tous les commerces. Mais ça le nombre de case qui sera dédié sera en fonction du maximum qu'on a établi. Mais
910 après ça, ça dépend du projet immobilier qui développera le nombre de case qu'il souhaitera dans leur projet privé. Puis il y a du stationnement sur rue aussi qui est prévu, ce qui n'existe pas actuellement sur Place du Commerce, qui est proposé.

915 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. D'accord, merci beaucoup. Denise Lecat et ensuite ce sera monsieur Jean Cardyn.

920 **Mme DENISE LECAT :**

Bonjour. Mon nom est Denise Lecat. Bonjour à tous. J'ai deux petites questions. Tout ce projet, qu'il soit commercial ou résidentiel, on prévoit combien de nouveaux résidents à l'Île-des-Sœurs, grosso modo?

925

M. MAXIME LEMIEUX :

Le potentiel sur 20 ans, on a démontré que c'était possible d'avoir 3 700 unités résidentielles. En moyenne on peut dire un ménage contient 2.1 personnes. Donc, à peu près 7 500 personnes.

930

LA PRÉSIDENTE :

O.K., merci.

935

Mme DENISE LECAT :

Et ma deuxième question. On avait parlé, il y a plusieurs années, qu'on allait construire une troisième école à l'Île-des-Sœurs. Je n'ai entendu aucun commentaire au niveau de l'école. Est-ce qu'on va utiliser tous les terrains disponibles pour faire ces développements sans mettre d'école?

940

LA PRÉSIDENTE :

Je vous demanderais, s'il vous plaît, de rester neutre et en observation ce soir et vos commentaires et vos supports vont être entendus lors de la session des opinions.

945

950 **M. STÉPHANE BERNAQUEZ :**

C'est sûr que la commission scolaire fait des démarches actuellement entre autres, il y a des analyses qui sont faites par la commission scolaire Marguerite-Bourgeoys et ils font affaire actuellement avec la SQI, la Société québécoise des infrastructures, pour sonder un peu les terrains qui sont possibles d'achat. Et c'est dans les cartons d'éventuellement d'avoir une troisième école et peut-être, en tout cas, ça sera peut-être aux gens de la commission scolaire de détailler un peu plus, et il y a aussi dans la planification un secteur où il y a une réserve, je dirais un droit de préemption sur un terrain, mais on en parlé tantôt, où ça pourrait être une possibilité si la commission scolaire voulait acquérir éventuellement le terrain.

955
960 S'il y avait une vente qui était faite par le promoteur, bien on pourrait se porter acquéreur, ville de Montréal pourrait dire « bien on est intéressés par ce terrain-là », et on pourrait avoir l'école, là.

Mais là pour l'instant, il est trop tôt pour se prononcer. Et la SQI fait des démarches actuellement pour voir quels sont les meilleurs endroits pour installer une troisième école.

965 **Mme DENISE LECAT :**

Merci.

970 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Alors, monsieur Jean Cardyn s'il vous plaît. Et ensuite ce sera Johanne Tellier.

975 **M. JEAN CARDYN :**

Merci. Alors, mon nom est Jean Cardyn et je suis résident de l'Île-des-Sœurs depuis trois ans. Je suis déménagé ici parce que c'était assez champêtre, l'environnement est agréable. Je pense que la majorité des gens qui habitent ici c'est un petit peu pour ça. On n'est pas dans la haute densité. J'ai six questions.

980 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vais être obligée de vous demander de poser deux questions, tout le monde pose deux questions. Si vous voulez revenir, vous pouvez vous réinscrire au registre, mais c'est deux questions par intervention.

985

M. JEAN CARDYN :

Revenir aujourd'hui même?

990 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça va dépendre. Tout le monde doit pouvoir passer pour deux questions dans un premier temps.

995 **M. JEAN CARDYN :**

1000 D'accord. Dans le courant de la présentation tantôt, on a parlé qu'il n'y avait pas
nécessité de faire des projections ou des changements pour la Pointe-Nord. Ça me semble
évident parce que la Pointe-Nord, il n'y a plus rien à développer et c'est déjà en haute densité.
On vient de le mentionner, il n'y a même plus de place de stationnement, et cetera. Ce que j'ai
pas entendu c'est quelle est la nécessité de tout ce développement qui va venir à haute
densité pour la partie sud de l'autoroute, la partie au sud du REM. Alors ma question c'est: est-
ce que ça répond à un besoin de la ville d'augmenter la taxation, à un besoin du REM ou est-
ce que c'est un besoin de la population. D'où ça vient ce besoin-là? Parce que à date, les gens
1005 de l'Île-des-Sœurs...

LA PRÉSIDENTE :

Donc, la question c'est la motivation à la densité?

1010 **M. JEAN CARDYN :**

Oui, c'est ça, voilà. Et...

1015 **LA PRÉSIDENTE :**

On va répondre d'abord à une première question. La ville va nous répondre à la commission, s'il vous plaît, pour les réponses.

1020 **M. MAXIME LEMIEUX :**

Oui. Les documents de planification municipale tels que le schéma d'aménagement et de développement et le plan métropolitain d'aménagement et de développement pour la communauté métropolitaine de Montréal, prévoient des zones de densification à proximité des stations de transport en commun structurants. Dans ce cas-ci, c'est le REM qui est implanté. Je vais vous montrer une carte qui représente en fait la densité attendu dans, selon ces documents de planification là.

1025
1030 Donc ici, on est dans la partie nord de l'Île-des-Sœurs. La station du REM va être implantée ici. Selon ces documents-là, il doit avoir un minimum de 110 logements à l'hectare qui soit implanté dans le secteur. Nous, on a fait les calculs en fonction des sites qui vont permettre l'habitation et on en arrive à peu près à 115 logements l'hectare. Donc, on respecte le minimum prévu dans les documents supra municipaux.

1035 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Merci.

1040 **M. JEAN CARDYN :**

1045 Bon, je vais choisir ma deuxième question parmi les six que j'avais. On a parlé dans la présentation - je ne me souviens plus des termes exacts, mais d'harmonisation entre les édifices et l'espace entre l'édifice et la rue. En ce moment, l'Île-des-Sœurs est caractérisée pour avoir beaucoup d'espace entre les habitations, les édifices, et les rues. Alors, tout ce que j'ai vu à date dans les photos, c'était vraiment une réduction de cet espace, c'est drastique, on voit la route, on voit une petite place pour stationner et probablement qu'il va y avoir des parcomètres. Je poserais la question, est-ce que ça va être le cas?

1050 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vais vous demander de formuler votre question. Pour les opinions, ce sera vraiment à la deuxième étape du processus.

1055 **M. JEAN CARDYN :**

1060 Alors, ma question c'est: est-ce qu'il va y avoir vraiment un gain d'espace comme vous l'avez appelé dans la présentation, d'harmonisation entre les immeubles et la rue? Parce que ça ne me donne pas l'impression que ça va être le cas. J'ai l'impression qu'on a une haute densité beaucoup plus forte qu'avant et qu'on va perdre énormément d'espaces verts, espaces ciel, et cetera. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

1065 Merci. Alors, pour les réponses?

1070 **M. MAXIME LEMIEUX :**

1075 Oui. Le long de Place du Commerce, on souhaite la transformer. C'est déjà une rue commerciale, on souhaite la transformer pour qu'elle soit intéressante pour les piétons et les cyclistes. Actuellement, les bâtiments sont tellement loin, donc on doit traverser des espaces de stationnement. On voyait plus intéressant en fait de ramener les propriétés, les bâtiments le long de Place du Commerce, plus rapprochés par rapport à la voie publique, mais les plantations existantes, il y en a déjà quand même quelques-unes sur Place du Commerce qui seraient conservées. On viendrait créer plus de plantations selon l'image que vous voyez ici. Et il y a des prescriptions. Donc, oui je suis d'accord avec vous, les bâtiments en premier plan le long de Place du Commerce vont être un peu plus rapprochés qu'actuellement, c'était le souhait d'harmoniser un peu un recul qui est relativement régulier, mais entre les bâtiments, il y a des marges de recul qui sont prescrites, latérales, qui dénotent d'au moins 14 à 16 mètres entre chacun des bâtiments. Et en plus, avec le taux de verdissement qu'on demande, donc à 35% des sites, ça va nécessairement amener des espaces libres sur les terrains.

1085 **LA PRÉSIDENTE :**

1090 Alors maintenant, merci beaucoup pour votre question. Je vais appeler Johanne Tellier et ce sera suivi par monsieur Robert Ouellet.

Mme JOHANNE TELLIER :

1095 Bonjour. Je suis Johanne Tellier, je suis résidente ici depuis 35 ans. Ma mère était là avant, donc depuis 45 ans au moins je fréquente l'île. Et ce qui m'a attirée ici évidemment c'est l'aspect champêtre, que je vois disparaître totalement ici. C'est un aspect qui me désole énormément, d'une part. Mais d'autre part, je me demande aussi avec le nouveau développement, bien la quantité incroyable de gens que vous allez rajouter, on n'a pas parlé du tout d'accès plus facile à l'île. On est déjà surchargés sur l'île, on n'est plus capable de rentrer. Quand je suis rentrée ici il y a 35 ans...

1100 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vais vous demander de formuler une question.

1105 **Mme JOHANNE TELLIER :**

Bien c'est ça ma question. Ma question c'est: est-ce qu'il va y avoir - et je le souhaite pas parce que ça voudrait dire encore plus de monde, toujours, là - mais un meilleur accès à l'île à partir du centre-ville?

1110 **M. MAXIME LEMIEUX :**

1115 Dans le document de PPU, on fait mention de créer la possibilité d'un nouveau lien vers l'arrondissement de Verdun. C'est hors de notre secteur de planification, mais si vous retrouvez des documents de planification dès le début de l'urbanisation de l'île, il était prévu d'avoir un lien avec l'arrondissement dans l'axe de la rue Galt. C'est hors de notre secteur de planification, mais ça pourrait être une possibilité de nouvel accès et il y aurait un intérêt à regarder ça pour une connexion.

1120 C'est sûr que l'accès principal, on mise beaucoup sur le REM qui va amener quand même des possibilités avec la nouvelle clientèle qui va être amenée à l'Île-des-Sœurs, à utiliser le REM pour entrer et sortir. On est à deux stations du centre-ville. En cinq minutes on est rendus. Plus, tous les parcours autobus qui sont améliorés pour desservir le centre-ville et le reste de l'arrondissement de Verdun. Donc, c'est sûr qu'on mise sur une formule de développement qui est plus axée sur des pratiques non-automobiles, on rééquilibre en fait le partage de la voie. Donc, l'automobile est toujours utilisée, mais on veut vraiment maximiser
1125 les déplacements piétons, cyclables, autobus, train et tout ça, dans le fond, est représenté par notre vision.

1130 **Mme JOHANNE TELLIER :**

Bon. L'autre question que je pourrais poser à ce moment-là c'est: est-ce que tout ça n'est pas uniquement pour répondre à l'arrivée du REM? Parce qu'en réalité, jusqu'à maintenant, les gens de l'île ne vont pas magasiner sur l'île. Depuis 30 ans, il y a eu tellement de commerçants qui ont fermé leur porte que c'est ridicule de penser que les gens du REM vont nous...

LA PRÉSIDENTE :

1140 Je vais vous demander, encore une fois, de formuler une question.

Mme JOHANNE TELLIER :

1145 Pas d'opinion, je m'excuse. Mais bon quand même, ce que ça veut dire c'est: est-ce que ça a été motivé juste par l'arrivée du REM ou par le besoin que les résidents de l'île ont exprimé? Je sais pas. C'est la question que j'ai.

M. MAXIME LEMIEUX :

1150 Bien vous mentionnez qu'il y a des commerces et services qui ferment, donc on veut quand même proposer un développement qui permette d'améliorer la structure commerciale existante de Place du Commerce. En termes d'arrivée du REM, en fonction du document de planification que j'ai parlé tout à l'heure, en réalité oui il y a une obligation à avoir une certaine densité de logement à l'hectare.

1155 On a eu des consultations avec la population, c'était vu d'un bon œil quand même ce qui était mentionné dans les consultations, de revitaliser la Place du Commerce. Donc, on a écouté oui des besoins de la population, mais c'est pas juste pour le REM qu'on fait ça et c'est pas pour des taxes non plus...

1160 **Mme JOHANNE TELLIER :**

C'est pour nous.

1165 **M. MAXIME LEMIEUX :**

Pour avoir un milieu urbain.

LA PRÉSIDENTE :

1170 Non. Je vais vous demander, s'il vous plaît, nous avons encore 26 personnes qui ont
désiré poser des questions. C'est pourquoi vous me voyez vous demander régulièrement de
poser la question. Alors, je vous remercie beaucoup et puis maintenant ce sera à monsieur
Ouellet, Robert Ouellet et c'est pourquoi j'insiste pour laisser faire les préambules, vous nous
1175 les direz dans vos opinions. Mais les 26 personnes suivantes ont vraiment envie de venir poser
leurs questions, je vais m'efforcer de les faire tous passer. Alors, merci. C'est à votre tour,
Monsieur Ouellet.

M. ROBERT OUELLET :

1180 J'ai compris que c'était pas une période d'opinion, là, mais juste de l'information. Alors
moi, je suis toujours un peu inquiet au sujet des gens du REM qui vont venir travailler sur l'île
et qui vont aller travailler au campus Bell. Je parle à des gens qui sont là et il y en a beaucoup
qui viennent de l'ouest de l'île et quand je regarde les dessins, on dirait toujours que vous
anticipez qu'ils vont descendre du REM, vont passer en-dessous de l'autoroute et ils vont aller,
1185 ils vont avoir une priorité piéton dans le carrefour giratoire ou il va y avoir une passerelle, un
tunnel entre... est-ce que vous comprenez ce que je veux dire? La voie de service pour
sortir...

1190 **LA PRÉSIDENTE :**

La question c'est comment se rendre, en piétonnant, du campus Bell.

1195 **M. ROBERT OUELLET :**

Pardon?

LA PRÉSIDENTE :

1200 Vous posez la question comment ils vont réaliser ce lien piéton pour se rendre au campus?

M. ROBERT OUELLET :

1205 Ma question c'est: est-ce qu'ils vont avoir un espace dégagé où ils rentreront pas en conflit avec les autos qui veulent sortir de l'île. Le jour ça va, le soir, je suis inquiet.

LA PRÉSIDENTE :

1210 Alors, est-ce que vous avez une réponse?

M. MAXIME LEMIEUX :

1215 Vous voulez dire du côté du campus Bell s'il y aura un espace dédié aux piétons pour se rendre à la station du REM, c'est ça?

M. ROBERT OUELLET :

Oui, bien un espace dédié aux piétons.

1220 **LA PRÉSIDENTE :**

C'était la question, oui.

1225 **M. ROBERT OUELLET :**

Si on regarde les dessins, on semble croire que vous allez dessiner une couple de traits sur la route et les piétons auront priorité, sauf que...

1230 **LA PRÉSIDENTE :**

... si c'est sécuritaire.

M. ROBERT OUELLET :

1235 ... il y a beaucoup d'autos qui passent par là le matin, le soir, et le REM moi j'anticipe un succès pour les gens du campus Bell quand il y a une rame de métro qui va arriver, bien il va avoir...

1240 **LA PRÉSIDENTE :**

Je demanderais à la ville de répondre maintenant pour leur vision de ce lien piéton.

M. MAXIME LEMIEUX :

1245 Donc, le carrefour giratoire Claude-Robutel qui est à proximité du campus Bell, c'est celui que vous parlez. Le REM le transformera en une intersection en T avec un feu de circulation. Il va y avoir des aménagements au sol qui vont être faits pour les piétons, pour prioriser les piétons et l'accès vers la station.

1250 Tout juste à côté du passage que vous parlez qui passe sous l'autoroute, qui donne
accès à la station, il y a un espace qui est aménagé, un espace public pour permettre l'accès,
un accès plus convivial à la station. Et la rue Jacques-le-Ber a déjà des aménagements
piétons qui ont été faits récemment. Donc, on va continuer à utiliser ces aménagements-là,
mais on va s'assurer que l'intersection est traitée pour qu'elle soit fluide au niveau automobile,
1255 mais qu'elle soit sécuritaire au niveau des piétons et des cyclistes qui vont transiger par
l'intersection.

LA PRÉSIDENTE :

1260 Merci. Est-ce que vous avez une seconde question?

M. ROBERT OUELLET :

1265 Zones inondables. Il y a eu des, récemment il y a eu, le gouvernement a déclaré une
partie de l'île zone inondable. Il y a eu des interventions du gouvernement et ils ont regardé au
niveau historique, historique et là on s'est dit « ah, finalement il n'y a jamais eu d'inondation
dans ce coin-là, il n'y a pas de raison de mettre cette partie de l'île, là, dans les zones
inondables ». Sauf qu'il y en a qui disent que avec les changements climatiques et ci, ça, l'eau
risque de monter. Est-ce qu'il y a un enjeu, est-ce que... vous comprenez ce que je veux dire?

1270 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Donc, quelle est la situation au regard des zones inondables pour l'île?

M. MAXIME LEMIEUX :

1275 Il a été démontré, il y avait une carte qui avait sorti au courant, au début de l'été, mais
finalement le gouvernement a démontré que c'était pas des zones inondables, donc ils ont

enlevé les zones inondables identifiées. Nous, on n'a jamais eu d'information comme de quoi c'était un secteur inondable dans aucune des cartes de la ville ou de la CMM.

1280

M. ROBERT OUELLET :

Moi quand j'ai lu un article qui disait que c'était basé sur le passé, il y en a qui pensent que l'eau risque de monter dans le futur, je ne sais pas si vous regardez...

1285

LA PRÉSIDENTE :

Donc, comme citoyen, vous êtes inquiet, mais la ville répond donc que vous, vous n'avez pas de données là-dessus?

1290

M. MAXIME LEMIEUX :

Bien il n'y a aucune donnée qui indique que c'est une zone inondable. On a, selon les cartes de la ville, les cartes de la CMM et le gouvernement a confirmé en plus que c'était pas une zone inondable en retirant cette zone.

1295

Mme LISE BERNIER :

Et les premières cartes qui étaient sorties sur plusieurs territoire à l'échelle du Québec, il y avait un niveau de détail qui n'était pas atteint et le gouvernement a corrigé ses cartes et l'île n'était pas là-dedans.

1300

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Je vous remercie beaucoup. Donc, maintenant je vais appeler la prochaine participante madame Daria Lebidoff et pour vous préparer, ensuite ce sera Pierre Mierski.

1305

Mme DARIA LEBIDOFF :

1310 Donc, bonsoir à tous. Donc, Daria Lebidoff. En fait, j'ai une question. Des photos que
j'ai vues du développement, ça a vraiment l'air de Griffintown et puis ma question c'est, moi
j'habite dans une maison en brique, brune, c'est ce qu'on cherchait, le cachet à l'Île-des-
Sœurs. Je comprends que de toute façon, le développement c'est demandé à cause de la
densification, c'est un autre palier gouvernemental, mais est-ce qu'au niveau de l'architecture,
1315 du design, il y a de la marge de manœuvre pour rendre ça au moins quelque chose qui vieillit
bien, qui rentre dans le cachet et non une structure froide comme présentée dans les photos?

LA PRÉSIDENTE :

1320 D'accord. Merci. Pour la ville.

M. MAXIME LEMIEUX :

1325 C'est sûr que les dessins que vous voyez, on n'a pas fait d'architecture du bâtiment, là.
C'était juste pour montrer des volumes, pour montrer une présence construite. Il y a un
contrôle architectural et d'implantation qui va être fait avant l'adoption du plan d'intégration,
d'implantation architectural. On a un guide d'aménagement qui est en cours de préparation
aussi pour illustrer vers où on veut aller au niveau de l'architecture, de l'aménagement des
terrains. C'est sûr qu'on privilégie grandement une articulation des bâtiments avec
1330 l'implantation de parties plus larges basilaires. Ensuite, plus on va en hauteur, plus ça va être
effilé, là. C'est dans le but de protéger les paysages environnant et assurer de réduire l'impact
visuel aussi des constructions.

1335 Donc, il y a un travail quand même qui est recherché pour assurer d'avoir une qualité
architecturale dans le secteur.

LA PRÉSIDENTE :

1340 Et on a aussi monsieur Bernaquez qui voulait rajouter quelque chose.

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

1345 Il faut comprendre qu'après le PPU, l'arrondissement va devoir faire un règlement qui va venir en concordance avec ça et c'est dans notre intention vraiment de mettre des critères très sévères, bien, sévères, disons, on veut avoir une architecture distinctive qui marque le quartier. Donc on va être assez, on va tenir notre bout là-dessus avec les promoteurs pour qu'on ait une qualité architecturale dans le secteur. Je pense que ça va être important d'avoir quelque chose, comme vous l'avez dit, qui a une certaine pérennité, et pas quelque chose de
1350 banal, là.

Mme DARIA LEBIDOFF :

1355 C'est rassurant, parce que les photos, c'était pas ça.

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

1360 Il faut comprendre qu'on est en vision conceptuelle, on n'est pas encore, on n'a pas fait le développement pour les promoteurs.

Mme DARIA LEBIDOFF :

1365 C'est parfait. Et la deuxième question. Donc, j'ai des jeunes enfants. Il y a peu de - outre que écoles, parc - d'activités. On n'a pas de piscine intérieure, on n'a pas de développement d'infrastructures de loisirs. Est-ce que c'est planifié dans ce PPU - là, je le vois pas - mais une infrastructure de loisir, que ce soit pour les jeunes que pour bien en fait, tous les âges.

LA PRÉSIDENTE :

1370 D'accord.

M. MAXIME LEMIEUX :

1375 Dans la présentation, on avait 20 minutes, on n'a pas pu parler de tous les éléments, mais dans le PPU on indique quand même des besoins au niveau potentiel de centre communautaire, centre sportif et autres équipements culturels, là. Avec l'arrivée de cette nouvelle population-là, on voit quand même un intérêt ou un besoin à ce niveau-là.

1380 On indique des sites qui auraient un potentiel pour ça, mais pour le moment, la réalité est que dans la partie nord de l'Île-des-Sœurs, il y a peu de propriétés municipales à part les propriétés qui sont plus en périphérie du littoral. Donc, il y a du travail à faire, premièrement pour la définition des besoins. Plus le projet va avancer, plus on va vraiment clarifier exactement la superficie qu'on va avoir besoin pour tel et tel équipement, en fonction du développement qui s'en vient.

1385 Et c'est de voir aussi s'il n'y a pas des ententes qui pourraient être faites avec des partenaires ou des acquisitions pour ces sites-là. Mais dans le PPU, on mentionne que c'est de quoi qui est un besoin et on mentionne des sites souhaités pour ça. Notamment, les deux sites de droit de préemption que monsieur Bernaquez montrait tout à l'heure. On parlait du site ici qui a été mis sous droit de préemption et le site ici.

1390 **Mme DARIA LEBIDOFF :**

Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1395 Alors, maintenant, monsieur Pierre Mierski. Et ensuite, nous entendrons Bianca Roy.
Bonsoir.

M. PIERRE MIERSKI :

1400 Bonsoir, Madame la présidente. Bonsoir à tous. Deux questions ce soir pour la
commission. Première question. La réglementation actuelle autorise, en fait, stipule qu'il y a
une norme de 1.3 cases de stationnement par unité de logement à la Pointe-Nord. La nouvelle
1405 réglementation proposée par le PPU autoriserait 0.75 case par unité de logement. Donc, ma
question à la commission c'est: est-ce qu'il y a des études qui ont été faites qui démontre que
0.75 case c'est suffisant pour la demande de voiture?

LA PRÉSIDENTE :

1410 D'accord.

M. MAXIME LEMIEUX :

1415 Il n'y a pas d'étude qui ont été faites pour en arriver à ce chiffre-là. C'est plus dans la
mouvance de. En ce moment, ce que la ville préconise c'est l'augmentation de la mobilité
active et du transport collectif. Ça passe par une réduction du besoin automobile par projet
immobilier. Dans le PPU, on indique un maximum de 0.75 case par logement, mais les
1420 règlements d'urbanisme pourraient adopter n'importe quoi entre 0 et 0.75 case. Donc, c'est une
fourchette, en fait, qui est disponible. Mais on n'a pas fait d'études à savoir le nombre qu'il y
aurait besoin par bâtiment. Donc, on mise vraiment beaucoup sur les autres types de mobilité
qui sont à proximité de marche.

M. PIERRE MIERSKI :

1425 Merci. Ma deuxième question. Encore une fois dans le document du PPU, il est
proposé d'avoir une densité de 6, évidemment pour la construction de nouveaux édifices.
Encore une fois, la même question. C'est-à-dire, est-ce qu'on s'est basés sur des projets

précédents ou sur des études qui démontrent que le chiffre de 6 est le chiffre optimal pour le site?

1430 **M. MAXIME LEMIEUX :**

1435 Les COS - coefficients d'occupation au sol - donc c'est encore là une fourchette qu'on a mis dans le PPU entre 3 et 6 pour certains secteurs. C'est oui avec des comparatifs d'ailleurs en ville à savoir c'est quoi la densité qu'on atteint avec un COS de 6. Bien entendu, ça ne veut pas dire que tous les terrains permettent d'atteindre ce COS-là, ça dépend de la forme du terrain, ça dépend de d'autres facteurs en lien avec les possibilités de développement par rapport aux marges de recul, mais ça reste qu'au plan d'urbanisme, ça va être autorisé puis si un promoteur trouve la façon d'atteindre ce COS-là, ça pourra se faire, tout en conservant toutes les qualités architecturales et l'intégration au niveau architectural qu'on souhaite dans nos nombreuses balises d'aménagement qu'on a décrites dans le PPU, qu'on va décrire plus tard dans les règlements d'urbanisme.

1440

M. PIERRE MIERSKI :

1445 Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1450 Merci. Alors maintenant Bianca Roy et ensuite ce sera Claude Guigère.

1450

Mme BIANCA ROY :

1455 Bonsoir à tous. Donc, bonsoir, Madame la présidente. Donc, Bianca Roy copropriétaire au Centre de bien-être. On est situés sur Place du Commerce. Actuellement, on a déjà des problématiques en lien avec le bruit, étant donné qu'il y a des constructions, on a déjà la

nouvelle école qui est à proximité. J'aimerais savoir auprès des études qui ont été faites dans le PPU, est-ce qu'il y a eu des études en lien avec le bruit que peut émettre le REM?

M. MAXIME LEMIEUX :

1460

Il n'y a pas eu d'études faites par la ville, mais il y a des études disponibles autant sur le site Web du REM que des études qui ont été faites aussi par Infrastructure Canada pour le pont Champlain. Donc, c'est des études disponibles. Dans notre cas, c'est sûr qu'en prévoyant une construction, plusieurs constructions le long de l'autoroute, ça vient quand même entre Place du Commerce et l'autoroute, il va avoir une certaine présence construite qui va atténuer le bruit grandement. En plus, on prévoit qu'il y ait des mesures sur les sites développés le long de l'autoroute, des mesures plus de type écran ou autre, qui permettrait d'atténuer au moins au niveau du sol les possible désagréments en lien avec l'autoroute. La station du REM est surélevée quand même par rapport à l'autoroute, donc elle vient créer aussi... l'autoroute devient un mur aussi en soi entre les voies de circulation qui vont vers l'est et vers l'ouest, faque ça aussi ça va impacter le climat sonore.

1465

1470

Mme BIANCA ROY :

C'est bon à savoir. Ma deuxième question. Ça a été apporté qu'il peut y avoir environ 8 000 résidents qui vont s'ajouter avec l'ajout. Il peut y avoir des avantages, désavantages. Une inquiétude, c'est surtout en lien avec les services d'urgence. On a déjà vécu - en lien avec la construction du pont Champlain - des états où malheureusement il y a eu beaucoup d'attente en lien avec les ambulances. Ma question c'est: est-ce qu'il y a eu des prévisions pour ce qui est des services d'urgence?

1475

1480

M. MAXIME LEMIEUX :

Actuellement, il y a trois accès automobile à l'île, par les trois ponts. Ça a déjà été mentionné en effet qu'il y avait besoin d'une possibilité de quatrième accès. Comme je parlais

1485

1490 tout à l'heure, dans le PPU, il est mentionné qu'il y aurait vraiment un intérêt à avoir un lien - on voit pas sur la carte ici - mais dans la planification initiale de l'île dans les années 60, il y avait déjà été dessiné qu'il y avait un lien ici. Est-ce que ce serait une solution pour intégrer ce quatrième lien-là? Ça serait une possibilité, mais...

Mme BIANCA ROY :

Juste pour comprendre c'est où exactement?

1495 **M. MAXIME LEMIEUX :**

C'est au prolongement du boulevard Marguerite-Bourgeoys et de la rue Galt à Verdun.

Mme BIANCA ROY :

1500 O.K.

LA PRÉSIDENTE :

1505 Et donc la question c'est dans le cadre de l'élaboration du PPU, est-ce qu'il a été prévu de corriger la situation des véhicules d'urgence?

M. MAXIME LEMIEUX :

1510 Au niveau automobile, nous on n'est pas responsables du réseau autoroutier existant, on ne peut pas vraiment créer de nouveaux liens, mais c'est une préoccupation quand même qui avait été soulignée dans le cadre de la planification, mais ça sort quand même du champ de notre planification aussi, là.

1515

Mme BIANCA ROY :

Parfait. Merci.

1520 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, Claude Guigère et ensuite ce sera Geneviève Guay.

1525 **M. CLAUDE GUIGÈRE :**

Bonsoir. Je suis Claude Guigère, résident à l'Île-des-Sœurs depuis 10 ans. Dans le cadre des travaux du PPU, on s'apprête à augmenter la population de 8 000 habitants. Est-ce que ça fait partie du rôle du PPU et des urbanistes d'évaluer l'impact que ça a sur les écoles, sur l'île? Et si non, pourquoi?

1530

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

Écoutez, c'est en partie un certain rôle. Nous, on est en contact avec les commissions scolaires. C'est pas simple pour les commissions scolaires de définir le besoin réel, tant que des projets ne sont pas construits. Il y a toujours une question de nouvelles générations qui poussent et il y a des méthodes de calcul qui sont faites au gouvernement aussi sur la façon d'avoir de nouvelles cohortes. Puis c'est assez difficile pour le gouvernement, et je ne sais pas s'ils vont développer de nouvelles méthodes.

1535

Mais les enfants qui arrivent dans un secteur, ils ne vont pas nécessairement rester à cet endroit-là et c'est dur de les suivre dans quel secteur ils vont se déplacer. Par contre, nous au niveau de l'urbanisme, puis je vous dirais autant au niveau du corporatif qu'au niveau de l'arrondissement, on suit les, on a des rencontres au moins deux fois par année avec les commissions scolaires pour voir les développements, pour leur présenter ce qui s'en vient.

1540
1545

On a présenté justement le PPU pour qu'ils soient au courant de ce qui s'en vient et on essaie d'avoir des liens très serrés avec eux et de l'autre côté, la commission scolaire nous fait part des projets qu'ils ont, soit d'agrandissement, de transformation - ce qu'on appelle le PTRDI - qu'on analyse.

1550

Donc, il y a des liens qui se font. On apprend de... je sais qu'il y a eu toutes sortes de discussions dans le passé sur les problématiques, entre autres à l'Île-des-Sœurs, mais on apprend de tout ça et on essaie évidemment d'avoir une meilleure cohésion, une meilleure collaboration avec les commissions scolaires pour justement éviter des problématiques d'aménagement.

1555

M. CLAUDE GUIGÈRE :

Ma deuxième question. Je comprends que c'est pas simple d'évaluer ça, mais il y a une chose qui est simple, quand il y a 8 000 personnes, O.K., et qu'il y a deux écoles qui sont déjà pleines, c'est très simple de constater que l'école se videra pas parce que 8 000 personnes de plus qui arrivent. Il va en avoir plus. Donc, pourquoi vous faites encore les mêmes erreurs qui ont été faites dans le passé. L'erreur étant que vous présentez à la commission scolaire un fait accompli, une fois que le quartier est développé, une fois qu'il ne reste plus de terrains de disponible, une fois que les enfants sont arrivés. Là, alors pourquoi ne pas planifier, estimer combien d'enfants vont habiter, de manière à ce que le Ministère de l'Éducation, la commission scolaire ne soit pas encore une fois devant un fait accompli. Pourquoi ne pas travailler d'emblée, immédiatement pour estimer. C'est ma question.

1560

1565

LA PRÉSIDENTE :

1570

Merci.

1575

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

1580 Bien, je vous mentionnerais peut-être que - vous mentionnez 7 000 ou 8 000
personnes - ça arrivera pas en claquant des doigts. On parle d'une période peut-être de 20
ans. Et puis, je ne suis pas tout à fait d'accord avec vous, dans le sens qu'on est en
collaboration avec eux, ils sont au courant de ce qui s'en vient et ils vont avoir à planifier de
leur côté les enjeux. Et comme je le mentionnais plus tôt, la Société québécoise des
1585 infrastructures est en train de faire des analyses pour éventuellement acquérir des terrains et
on a préparé d'une certaine manière aussi dans le PPU certains endroits avec des droits de
préemption. La possibilité éventuellement d'offrir des espaces.

M. CLAUDE GUIGÈRE :

1590 Est-ce que vous pourriez les montrer, je ne les ai pas vus les endroits pour les écoles?

M. MAXIME LEMIEUX :

Le site ici et le site ici.

1595 **M. CLAUDE GUIGÈRE :**

O.K. Ça, c'est Gravel, ça c'est un bail emphytéotique, ça, ce terrain là.

M. MAXIME LEMIEUX :

1600 Beaucoup d'emphytéose en effet dans le secteur de planification.

M. CLAUDE GUIGÈRE :

1605 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Alors maintenant, je vais demander à Genevière Guay s'il vous plaît, de venir devant et ensuite ce sera monsieur Papineau, Louis Papineau. Bonsoir.

1610

Mme GENEVIÈVE GUAY :

Bonsoir. J'aurais une liste longue comme ça de questions moi aussi. Ma première, c'est quand on regarde la carte avec vos zones de densification, on voit que bon la Pointe-Nord c'est une des densifications maximales, là, 110 personnes à l'hectare puis on voit que les autres quartiers résidentiels de l'Île de Montréal où le REM va s'installer, la densification est beaucoup plus basse. Et là moi ce que je me demandais, c'est quand vous avez décidé que là ça serait une densification maximale, la partie nord de l'Île-des-Sœurs, est-ce que vous avez tenu compte du fait que c'est un endroit qui est extrêmement sensible à la moindre perturbation dans les transports. On a déjà des difficultés. L'arrondissement de Verdun, à ma connaissance, ne prévoit qu'un lien piétonnier cyclable, pas de service d'urgence sur son fameux troisième lien...

1615

1620

LA PRÉSIDENTE :

Je vais vous demander de formuler votre question.

1625

Mme GENEVIÈVE GUAY :

... et il y a... et avez-vous tenu compte aussi du fait qu'il y a en plus de ça, plusieurs tours résidentielles qui s'en viennent à la pointe sud et que c'est déjà très difficile de sortir de l'Île-des-Sœurs. Je comprends. Est-ce qu'il y a une étude d'impact sur la circulation qui tient compte de l'arrivée du REM, qui tient compte du fait qu'il n'y aura pas de troisième lien avec des véhicules d'urgence, qui tient compte du fait qu'il y a beaucoup de tours très hautes qui

1630

1635 s'en viennent dans le sud et est-ce que cette étude est publique, est-ce qu'on peut la voir, sinon, allez-vous en faire une?

M. MAXIME LEMIEUX :

1640 Il y a une étude de mobilité qui a été faite pour le secteur. Elle a été utilisée en partie avec des données disponibles là par Infra Canada en lien avec la circulation sur l'autoroute. Il a été démontré en amenant une densité qui s'apparente à ce qu'on présente ici et en tenant compte du report modal aussi par rapport à l'utilisation du REM et du transport collectif. Il a été démontré que ce qu'on propose, fonctionne. Bien entendu, il y a beaucoup de transformations dans le secteur actuellement. Vous le voyez avec les chantiers. Il y aura une étude à refaire éventuellement, une fois que les chantiers du pont Champlain, de la déconstruction et tous les aménagements routiers qui sont déjà en cours, vont être terminés, pour avoir le portrait juste aussi de la circulation dans le secteur. Parce qu'en ce moment, ça change assez fréquemment les parcours, vous le voyez vous-même avec les détours et les changements de direction, de fermeture de voies. Donc, l'étude qu'on a fait jusqu'à maintenant, elle n'est pas disponible en ligne parce qu'il y avait des données confidentiels, mais la prochaine étude qu'on souhaite faire, on souhaiterait clairement la rendre publique, mais il faudra des données plus à jour.

Mme GENEVIÈVE GUAY :

1655 Et si jamais les conclusions sont pas probantes, à ce moment-là, est-ce qu'on peut revenir en arrière sur un PPU adopté, est-ce que ça peut être...

M. MAXIME LEMIEUX :

1660 Bien pour le moment, en tout cas, les conclusions sont probantes, les futures conclusions, si jamais il y avait un rajustement à faire, bien il sera fait en conséquence. Mais pour le moment, là, il n'y avait rien qui nous indiquait que c'était problématique en fonction de la proposition qu'on faisait.

1665 **Mme GENEVIÈVE GUAY :**

1670 S'il vous plaît, j'avais une deuxième question. Dans la zone jaune entre Place du
Commerce et boulevard René-Lévesque, où il va y avoir beaucoup de résidences, si on veut
atteindre la densité que vous souhaitez et le nombre de logement souhaité, vu qu'il y a très peu
d'espace puis qu'il y a beaucoup de commerces aussi, est-ce que vous avez calculé - moi ce
qui m'inquiète, là, c'est est-ce que les logements vont être des boîtes de sardine de 350 pieds
carrés? Est-ce que vous avez calculé la superficie moyenne possible pour les logements avec
la densité souhaitée? Est-ce qu'on va se retrouver avec à peu près 400 pieds carrés de
moyenne par logement?

1675

M. MAXIME LEMIEUX :

1680 Bien nous nos calculs sont toujours théoriques, mais on estime entre 100 mètres
carrés par logements, ça fait à peu près 1 100 pieds carrés. Donc, nos estimations sont
basées là-dessus. Ensuite de ça, par rapport au projet de développement immobilier, c'est
difficile de contrôler la taille des logements qui seraient fait, on n'a pas de mécanisme
réglementaire pour le moment à ce niveau-là. Donc, nous c'est un calcul théorique en fonction
de la superficie moyenne des logements, là.

1685 **Mme GENEVIÈVE GUAY :**

Merci.

1690 **M. MAXIME LEMIEUX :**

Excusez. Je vais peut-être rajouter, il y a quand même... ah non, c'est un autre sujet.

1695 **Mme GENEVIÈVE GUAY :**

O.K., merci.

1700 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors monsieur Papineau, Louis Papineau et ensuite ce sera Lise-Anne Laverdure.

1705 **M. LOUIS PAPINEAU :**

1710 Bonsoir, mesdames les commissaires, monsieur le commissaire. Ma question est la suivante; bon je suis résident de l'Île-des-Sœurs comme plusieurs d'entre nous depuis plusieurs années. Dans l'élaboration du PPU, est-ce que la ville a considéré - le guide d'aménagement de la Pointe-Nord qui a été adopté par l'arrondissement en 2010, est-ce que la ville a considéré le plan directeur de la Pointe-Nord qui est un des rares quartiers LEED ND au Canada? Ce guide qui a été préparé et qui fait partie de la réglementation, sert grandement à informer les citoyens, les gens qui considèrent emménager à la Pointe-Nord. Donc, est-ce que ça a été considéré en préparant le PPU?

1715 **M. MAXIME LEMIEUX :**

1720 Oui, le document a été consulté. Le document original tenait compte aussi d'une propriété qui a été modifiée avec le déplacement de l'autoroute vers le nord. Au niveau des vues, de l'impact sur le corridor visuel aussi, il y avait une réflexion qui avait été faite en termes de hauteur sur le site. Donc, on est conscient qu'il va y avoir une certaine densité possible d'être atteinte sur ce site-là. On ne disait pas nécessairement que ça devait être exactement la forme du guide d'aménagement du fait que le site n'a pu la même forme qu'il avait lors de l'élaboration du guide d'aménagement. Il y a plusieurs des principes qui sont mentionnés dans le guide d'aménagement qui sont quand même respectés et encouragés dans le cadre du PPU, là.

1725

M. LOUIS PAPINEAU :

Ma deuxième question. À ma deuxième question, quels sont les principes avec lesquels vous n'êtes pas d'accord? Est-ce la quantité de cases de stationnement permises, les hauteurs ou y a-t-il d'autres critères que vous jugez pertinent de modifier sur ce projet qui est exemplaire au Canada?

1730

M. MAXIME LEMIEUX :

Il y avait la question de la hauteur permise. On est dans un secteur qui n'a pas de limite de hauteur maximale. Dans toute la zone du quartier Pointe-Nord. Donc, ça veut dire qu'en fonction du coefficient d'occupation au sol, un développeur peut développer à la hauteur qu'il le souhaite, tant qu'il respecte la densité au niveau du coefficient d'occupation du sol. Donc, on avait entendu aussi la population lors des consultations publiques et lors des outils interactifs en ligne où est-ce qu'il y avait une mention qu'il y avait un souhait de diminuer les hauteurs et non pas aller vers une augmentation de hauteur déjà présente dans le quartier Pointe-Nord.

1735

1740

Donc, on a vu un juste équilibre entre les bâtiments, il y en a qui vont jusqu'à 35 étages, je crois actuellement dans le secteur. Donc, une diminution du nombre d'étages maximales. Plus on va vers l'autoroute et plus on descend vers les quartiers au sud de l'autoroute. Mais beaucoup des principes qui peuvent être encore développés qui font partie du guide d'aménagement. C'est juste en question, en termes de hauteur et en termes de présence aussi par rapport à la rue qu'on souhaite une plus forte présence, surtout au coin ici qui va être développé et l'entrées principale vers le REM.

1745

LA PRÉSIDENTE :

1750

Et on avait monsieur Bernaquez aussi qui avait un...

1755 **M. STÉPHANE BERNAQUEZ :**

Oui. Peut-être des précisions qu'on voulait apporter, Monsieur Papineau, en terme de - on l'a mentionné tantôt - en mètres. Parce que là, il n'y avait pas de hauteur maximum puis vous le savez dans certains projets, il y a eu une certaine confusion avec des étages qui
1760 étaient des étages mécaniques qui permettaient d'aller plus haut en hauteur. Donc, l'idée de mettre un nombre maximal en mètres, c'est beaucoup plus précis et il n'y a pas de confusion avec le nombre d'étage. On sait que le nombre d'étage ça peut être entre 3, 5 mètres un étage et on peut jouer avec ça. Alors, on voulait vraiment préciser une hauteur qui est claire pour tout le monde et qu'on n'ait pas d'ambiguïté.

1765

M. LOUIS PAPINEAU :

Merci.

1770 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Lise-Anne Laverdure, s'il vous plaît. Ensuite, ce sera Philippe Ricart.

Mme LISE-ANNE LAVERDURE :

1775

Bonsoir, Madame, bonsoir. Je m'appelle Lise-Anne Laverdure, j'habite la Pointe-Nord depuis sept ans et l'Île-des-Sœurs depuis plus de 20 ans et je me promène souvent dans mon quartier et je parle aux enfants. Alors, ma première question c'est une question que je formule parce que j'ai dit aux enfants de mon quartier que je m'en venait voir des gens qui allaient
1780 décider de quoi aura l'air notre quartier dans les prochaines années.

Alors, les enfants de la Pointe-Nord veulent un parc, veulent deux parcs. Un parc pour les grands. C'est-à-dire, le parc qu'on a en ce moment, c'est un parc de bébé, selon eux-autres. C'est un tout petit parc, il n'y a pas de place pour des grands de 6 à 11 ans.

Dans leur parc, ils veulent des balançoires, une toile d'araignée, un mur d'escalade...

1785 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vais vous demander de formuler une question et de venir nous dire tout ça lors de l'audition des opinions, parce qu'on veut l'entendre.

1790 **Mme LISE-ANNE LAVERDURE :**

1795 Eux-autres, ils veulent savoir: est-ce qu'on peut en avoir un s'il vous plaît, Madame? C'est ça la question. Avec ce que je vous ai dit et ils aimeraient aussi avoir un parc pour les chiens parce que en ce moment, les chiens ils viennent dans l'esplanade et ils prennent toute la place. Alors, ça c'est ma première question: est-ce qu'on peut avoir un parc, s'il vous plaît?

M. MAXIME LEMIEUX :

1800 Il y avait eu une étude de, c'est un sondage qui avait été fait aux résidents de l'Île-des-Sœurs à savoir c'était quoi les équipements manquants au niveau récréatif, au niveau sportif ou autre. Ça c'est quelque chose qu'on a quand même tenu compte dans la planification puis on a expliqué dans le PPU qu'il y aurait des espaces qui devraient être dédiés à ce genre de lieu public là. Il y aurait une autre étude quand même pour clarifier vraiment les besoins spécifiques en lien avec la population qui s'en vient, qu'on voudrait lancer éventuellement, pour
1805 déterminer tout ce que vous venez de mentionner qui est quand même assez détaillé, là. Qui n'est pas un contenu d'une vision globale ou est-ce que c'est des mètres carrés par espace. On verrait à vraiment clarifier c'est quoi les besoins pour savoir sur les sites qu'on souhaite implanter des espaces public, comment on pourrait les faire de la façon que vous le dites.

1810 **Mme LISE-ANNE LAVERDURE :**

Mais, ce que vous dites là c'est...

1815 **LA PRÉSIDENTE :**

Je m'excuse. On ne va pas entrer en débat avec la ville. Est-ce que vous avez une autre question?

1820 **Mme LISE-ANNE LAVERDURE :**

1825 Non, non, je voulais juste préciser. Mon autre question, oui, tout de suite. Mon autre question c'est sur le 80 hectares à 1 100 habitants par hectare. 1 100 résidents par hectare. Pourquoi est-ce que le PPU ou pourquoi est-ce que le plan ici ne prend pas en compte les gens qui travaillent aussi dans le secteur? C'est comme si c'est juste les résidents. Dans d'autres communautés, quand on fait des plans d'aménagement, on tient compte aussi des gens qui fréquentent la région. Donc, à ce moment-là on arrive à 110 habitants par hectares, c'est des résidents et des gens qui y travaillent. Alors que vous autres, c'est juste les résidents.

1830 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, est-ce que la ville a tenu compte de la fréquentation par les travailleurs?

1835 **M. MAXIME LEMIEUX :**

1840 Bien, on a tenu compte qu'il y avait des possibilités de développement, il y a déjà du bureau, il y a déjà du commerce. Il y a des possibilités de développement de plus de bureaux et de commerces aussi pour assurer une dynamique commerciale. C'était les chiffres qui étaient identifiés ici. Donc, oui on a tenu compte des travailleurs existants, mais du potentiel de nouveaux travailleurs aussi dans le secteur qui vont pouvoir utiliser le REM aussi pour venir travailler ou pour sortir ou entrer. Ça pourrait être aussi même des résidents qui travaillent dans le secteur. Donc, ça a été intégré aussi.

1845 **Mme LISE-ANNE LAVERDURE :**

Ça a été intégré, mais ça rentre pas dans vos calculs?

1850 **M. MAXIME LEMIEUX :**

La densité de logement par hectare est en lien avec l'habitation, en effet. Celle qui est...

1855 **Mme LISE-ANNE LAVERDURE :**

Juste l'habitation, pas les, pas les... alors que dans d'autres municipalités, on prend en compte aussi pas juste les résidences, mais aussi les espaces à bureau et les espaces commerciaux.

1860 **Mme LISE BERNIER :**

1865 En fait, juste en complément, c'est pris en compte, mais les prescriptions de logement à l'hectare, ça vient du plan d'aménagement métropolitain. On est tout à fait d'accord avec vous et on partage que c'est une vision un peu monofonctionnelle, mais là ici on est vraiment dans des milieux mixtes où il y a à la fois des résidents et des travailleurs. Mais la norme qu'on doit atteindre en terme d'hypothèse ou de potentiel, capacité d'accueil théorique, elle vient en logement à l'hectare parce que c'est comme ça que c'est paramétré dans le document maître.

1870 **Mme LISE-ANNE LAVERDURE :**

Il vient d'où le document maître?

1875 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Je vais être obligée de...

1880 **Mme LISE BERNIER :**

De la Communauté Métropolitaine de Montréal.

Mme LISE-ANNE LAVERDURE :

1885 Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1890 Et juste une précision sur tout ça. Est-ce que vous avez prévu des parcs canins ou la gestion des animaux domestiques avec cette densité?

M. MAXIME LEMIEUX :

1895 En termes de programmation, c'est trop tôt pour dire ce que devra contenir chacun des espaces publics ou des parcs. C'est, comme je vous disais, on veut définir les besoins plus spécifiquement dans les prochaines étapes du projet. Plus on va se diriger vers la mise en œuvre, il y aura moyen de clarifier vraiment ces besoins-là en mètres carrés à savoir si c'est un parc canin, si c'est un espace de jeu pour enfants, une fontaine. Là, on est dans un niveau trop macro, si on peut dire.

1900

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Alors, ce sera au tour de Philippe Ricart. Et ensuite ce sera Marie-Josée Drouin.

1905 **M. PHILIPPE RICART :**

Oui, bonjour. Philippe Ricart. Je suis résident de l'Île-des-Sœurs depuis 12 ans. J'avais une question. Là, le projet PPU est très segmenté avec des zonages assez précis. Par contre, est-ce que vous avez pris en considération les problématiques de stationnement pour les zones limitrophes au projet? Parce que les problématiques ne s'arrêtent pas là sur un périmètre qui est défini, elles viennent déborder à côté. Alors, qu'est-ce qui est prévu, est-ce qu'il y a des éléments avec des stationnements réglementés, une révision au niveau municipal de ces règlements?

1915 **M. MAXIME LEMIEUX :**

Vous parlez du stationnement public?

1920 **M. PHILIPPE RICART :**

Oui, ou dans les croissants, aux alentours du REM? Ça va drainer beaucoup de monde, en fait.

1925 **LA PRÉSIDENTE :**

S'il faut limiter le nombre de case de stationnement dans cette région-là? Est-ce que vous avez prévu qu'est-ce qu'il pourrait arriver comme débordement autour?

1930 **M. MAXIME LEMIEUX :**

Bien, pour la Place du Commerce, on prévoyait d'intégrer des possibilités de cases de stationnement sur rue pour vraiment profiter des commerces et services dans ce secteur-là. Autrement...

1935 **M. PHILIPPE RICART :**

Du côté des résidents, en fait, hors...

1940 **M. MAXIME LEMIEUX :**

Au niveau des résidents?

1945 **M. PHILIPPE RICART :**

Oui?

M. MAXIME LEMIEUX :

1950 Donc, on a... ce qui est souhaité c'est que 95% de toutes les cases de stationnement, les besoins en case de stationnement soient intégrés dans les bâtiments ou en souterrain. On a un taux maximal...

M. PHILIPPE RICART :

1955 Parce qu'il va y avoir sûrement une migration, on va dire, de voitures qui vont se stationner aux alentours pour pouvoir prendre le REM pour aller dans différentes directions. Puis, si c'est mal géré, bien...

LA PRÉSIDENTE :

1960 Donc, c'est ça. Est-ce qu'il y a des choses qui sont prévues au PPU pour gérer ces possibles conflits d'usage?

1965 **Mme LISE BERNIER :**

On n'est pas dans ce niveau de détail, là, mais actuellement les arrondissements utilisent les stationnements réservés pour résidents pour empêcher qu'il y ait une utilisation à l'extérieur des secteurs. Mais à cet échelle-ci dans une optique de développement à long terme, c'est sûr que ça va être regardé par étape en termes d'impact.

1970

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous avez une autre question?

1975

M. PHILIPPE RICART :

Oui. Deuxième question. Qui dit projet, dit travaux. Qui dit travaux, dit camions. Et puis on repart on va dire pour des travaux là pour 20 ans. Après les travaux du pont Champlain, des travaux au niveau de Bonaventure, des semelles de pont pour pouvoir recréer ou retransformer les entrées. Comment on gère l'impact aussi sur la population, là, parce qu'on va avoir, on a eu la construction du pont Champlain, la déconstruction du pont Champlain...

1980

LA PRÉSIDENTE :

La question étant?

1985

M. PHILIPPE RICART :

Et bien, comment on gère un impact sur la population de tous ces travaux?

1990

1995

M. MAXIME LEMIEUX :

Bien, il y a quand même une grande majorité du développement qui va se faire sur des sites privés, donc il y a moins d'impact que par rapport à si c'était la construction sur une rue. C'est sûr qu'il y a de la revitalisation de certaines rues, notamment la Place du Commerce, il va y avoir différents...

2000

M. PHILIPPE RICART :

... c'est plus peut-être sur l'étalement dans le temps, est-ce que c'est prévu, est-ce qu'on a séquencé les travaux...

2005

M. MAXIME LEMIEUX :

Dans le PPU, on a prévu un phasage préliminaire, mais qui est plus en ordre de priorités. Là, après ça, il y aura un raffinement une fois que le PPU va être adopté et une fois qu'on va développer des plans et devis plus détaillés par rue à savoir quel tronçon on devrait développer en premier pour avoir des mesures de mitigation le plus possible pour pas créer de problèmes davantage sur la circulation. Ça, c'est en arrivant à un niveau de détail aussi qu'on devra raffiner, une fois qu'on sera plus avancés sur la conception. En ce moment, c'est plus de l'ordre général, là, c'est macro.

2010

2015

M. PHILIPPE RICART :

O.K., merci beaucoup.

2020

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Alors, Marie-Josée Drouin, s'il vous plaît et ensuite ce sera Bruno Courtemanche. Bonsoir.

2025 **Mme MARIE-JOSÉE DROUIN :**

2030 Bonjour. Marie-Josée Drouin. Je suis résidente de l'Île-des-Sœurs depuis plus de 30 ans. J'ai une question parce que je fais du vélo, transport actif. Transit-oriented development suppose que c'est pas pour faire du tourisme qu'on fait du vélo, c'est pour aller d'un point A à un point B. Alors, est-ce que lorsque vous avez fait votre planification, vous avez prévu des études d'axes de transport pour les cyclistes, genre je pars de Brossard, je m'en vais à Verdun. Je pars de Brossard, je m'en vais au centre-ville ou je m'en vais à d'autres endroits. Comment je fais pour y aller sans faire le tour de la planète et faire des dizaines de kilomètre d'extra? Est-ce que vous avez prévu des axes principaux et est-ce que vous avez utilisé les statistiques comme MTL Trajet, et cetera. Toutes sortes de statistiques que vous obtenez sur les gens qui se promènent?

2035 **M. MAXIME LEMIEUX :**

2040 Oui. Ici on a une image que j'ai pas présentée tout à l'heure parce que j'ai plusieurs images en annexe. Il va y avoir une nouvelle piste cyclable sur le pont Champlain - j'imagine que vous étiez au courant - qui arrive près de la station du REM. Nous, on veut développer un réseau qui est davantage arrimé au réseau existant. Donc, tous les pointillés orange que vous voyez, là, c'est la planification qu'on souhaite au niveau des déplacements cyclables. Puis on évalue avec le gouvernement fédéral, la possibilité de créer un axe ici au niveau cyclable pour sortir de l'île et également, ajouter un nouveau tronçon qui est manquant ici pour se rendre vers la piste cyclable qui est déjà existante pour sortir vers l'île.

2045 Et ici vous voyez, le pont Clément, on en avait parlé un peu plus tôt, c'est un souhait. Comme je vous dis, on n'est pas propriétaire. Donc, il y a des discussions avec le
2050 gouvernement fédéral, mais il y aurait vraiment un intérêt aussi à créer une autre connexion vers l'autoroute Bonaventure.

2055 **Mme MARIE-JOSÉE DROUIN :**

2060 Super. Ma deuxième question. Dans vos planifications, PPU, est-ce que vous avez prévu implanter des services, une structure sportive publique à utilisation annuelle. C'est-à-dire, pas juste l'été. Dans tous ces investissements-là, cette densification-là avec 8 000 personnes de plus, étant donné que c'est commercial, usage mixte, et cetera, est-ce que vous avez prévu certains endroits où est-ce que la ville investirait pour mettre des piscines d'usage, des pistes de course, toutes sortes d'équipements sportifs d'utilisation plus que la piscine l'été?

2065 **M. MAXIME LEMIEUX :**

2070 Dans le PPU, on parle de besoins en équipements collectifs avec la venue de la nouvelle population qui pourrait être amenée dans ce secteur-là, mais qui pourrait être aussi utilisé par clairement l'ensemble des résidents de l'ensemble de l'île. On avait ciblé deux sites qui étaient sous droit de préemption où est-ce qu'il pourrait y avoir ces équipements-là et on a mentionné aussi le besoin d'aménagement, toujours quatre saisons. Ça c'est sûr, que ce soit des équipement intérieurs ou extérieurs. Là, le niveau de détail du type d'équipement, comme je vous ai dit tout à l'heure, c'est à raffiner parce qu'on veut faire une étude de besoins détaillée suite à l'adoption du PPU.

2075 **Mme MARIE-JOSÉE DROUIN :**

Merci.

2080 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, je vais appeler Bruno Courtemanche et vous avez encore juste quelques minutes si vous voulez vous inscrire au registre des questions. Ensuite, le registre sera fermé. Alors, Monsieur Courtemanche.

2085 **M. BRUNO COURTEMANCHE :**

2090 Bonsoir, Bruno Courtemanche. Ma question va poser sur la démocratie. Alors, il y a cinq ans, monsieur Parenteau qui était ici tantôt, voulait devenir maire de Verdun. Il s'est présenté avec monsieur Coderre deux semaines avant les élections et il a promis une troisième école à l'Île-des-Sœurs. Six mois après, il a fait une réunion du conseil ici dans le parc et il a annoncé que le projet de troisième école était annulé.

2095 Alors moi je veux savoir, c'est quoi le rapport de force des citoyens dans cette histoire-là? Est-ce que c'est la queue qui fait bouger le chien ou c'est le chien qui fait bouger la queue? Alors, est-ce qu'on a encore un mot à dire? On passerait aux élections. On a voté pour lui, il a promis ça, il change d'idée six mois après. Est-ce que les citoyens, c'est quoi le rapport de force parce qu'on voit que les intérêts des promoteurs à l'Île-des-Sœurs ont été très bien servis. Le rapport des besoins de taxation de la ville ont été bien servis. Puis ça arrive toujours en dernier lieu « ah, on pourrait faire quelque chose, oui, on n'a pas d'argent pour une école, on n'a pas d'argent pour un terrain »...

2100 **LA PRÉSIDENTE :**

2105 Je vais vous demander de nous poser la question et puis pour votre opinion, s'il vous plaît, donnez-nous-la aussi lors de l'audition des opinions.

M. BRUNO COURTEMANCHE :

2110 Merci. C'est ça ma question. Est-ce que les citoyens peuvent, par rapport de force, s'opposer à ce projet-là s'ils ne voient pas leurs intérêts défendus comme une école? C'est ça ma question.

2115 **Mme LISE BERNIER :**

Bien je retournerais peut-être la question à la présidente. On est en consultation publique ici.

2120 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, c'est ça. C'est... bien dans le sens où la participation citoyenne vous permet aujourd'hui de venir insister sur le fait que dans votre projet vous désirez une école et ce sera bien noté et bien transmis lors de ce débat. Parce que nous, on est tiers neutre mais on transmet vos souhaits et vos demandes. Donc.

2125

M. BRUNO COURTEMANCHE :

Oui, on est écoutés, mais est-ce qu'on a le pouvoir - et les gens ici...

2130

LA PRÉSIDENTE :

Mais les gens de la ville n'ont pas, les représentants de la ville n'ont pas la réponse non plus. Donc, je vais vous demander de formuler la deuxième question. À savoir, philosophiquement, qui a le pouvoir? En effet, nous pourrions en discuter longuement, je suis bien d'accord avec vous.

2135

M. BRUNO COURTEMANCHE :

2140 Non, mais ce soir, la commission c'est juste consultatif.

2145 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, c'est ça.

2150 **M. BRUNO COURTEMANCHE :**

Alors, moi je veux savoir, est-ce que les citoyens ont un moyen s'ils choisissent que malgré le verdissement, malgré une piste cyclable, ils choisissent qu'ils veulent arrêter le projet, est-ce qu'on a le pouvoir ou on fait juste parler?

2155 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vais demander à la ville voir si vous avez une réponse à ça et puis si vous en avez pas, on va passer aux prochaines questions.

2160 **Mme LISE BERNIER :**

Ce sur quoi on consulte ce soir, c'est sur le projet de PPU. On recueille vos opinions et la commission va recommander et c'est les élus qui vont décider. Je ne peux pas répondre à la place des élus.

2165

LA PRÉSIDENTE :

2170

D'accord. Merci. Comme je vous avais dit, il restait quelque temps pour s'inscrire, mais là on va fermer le registre. Alors, si jamais il y avait une personne qui voulait quand même s'inscrire, on vous donnera cinq minutes, mais ensuite on ferme le registre. Alors, maintenant je vais demander à Lise Fillion de venir poser ses deux questions. Et ensuite, ce sera Jean-Claude Gravel. Je vais quand même essayer de finir ce soir. Tout le monde s'est déplacé, tout le monde est là. Il me reste quand même 12 noms, donc vous allez m'excuser, mais je vais

2175 être un petit peu plus ferme pour vous ramener à vos questions, pour tenter de faire le tour de tout le monde qui est ici ce soir, qui s'est déplacé et qui a des questions à poser. Merci.

Mme LISE FILION :

2180 Bonsoir, Madame la présidente, bonsoir les commissaires. Mon nom est Lise Filion. Je suis aussi une résidente de l'île. Ma question est assez technique au fond. Dans le processus de consultation que vous menez, on voit sur le site Web la possibilité de répondre à un questionnaire que je suis allée voir. Et puis ma première question c'est: quelle place auront les réponses à ce questionnaire dans l'ensemble du processus de consultation que vous menez?

2185 **LA PRÉSIDENTE :**

2190 Je vais vous inviter pour ça à contacter l'Office ensuite. Ça c'est dans les façons de faire. Ce soir, on est ici pour s'informer sur le projet. Mais nous les commissaires, nous analysons absolument tout ce qui se dit, ce qui se dit en questionnaire, ce qui se dit sur le site Web. On a une équipe à l'Office qui nous aide avec ça. Donc, tout est pris en compte. Mais ce soir, on demande à la ville sur le projet comme tel et puis pour le reste, on peut s'en parler après.

2195 **Mme LISE FILION :**

D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

2200 Est-ce que vous avez une autre question sur le projet comme tel?

Mme LISE FILION :

2205

Non, pas sur le projet.

LA PRÉSIDENTE :

2210

Ah O.K., merci. Alors, je vais demander à Jean-Claude Gravel de s'avancer au micro et ensuite ce sera Louise Larrivière.

M. JEAN-CLAUDE GRAVEL :

2215

Bonsoir, Madame la présidente. Mon nom est Jean-Claude Gravel, je suis résident de l'Île-des-Sœurs, mais je suis aussi commerçant à l'Île-des-Sœurs. Alors, j'ai écrit ma question, Gravel Auto n'a pas été consulté réellement ni participé à l'élaboration du PPU. Les orientations du PPU pour le site, en soi, nous sommes en faveur et aussi Gravel veut faire partie de la solution avec l'espace qu'on utilise pour notre commerce. Sachant que le commerce automobile est changeant, on peut s'adapter à de nouvelles choses, surtout adresser les besoins des résidents de l'île, c'est important pour nous. Ma question est la suivante: pourquoi vous n'êtes pas venu me voir pour me consulter à l'effet de l'objet de planification différée et ainsi garder un zonage bas sur nos terrains?

2220

2225

LA PRÉSIDENTE :

Alors, la question est claire.

M. MAXIME LEMIEUX :

2230

Il y a un souhait de... la planification différée en effet a occasionné aucun changement de zonage pour le moment. C'est un site comme, je l'ai mentionné plus tôt, qui a été identifié comme un site sous droit de préemption. Il y a un souhait d'organiser des rencontres

2235

prochainement pour discuter des possibilités aussi de développement sur ce site-là. C'est qu'on considérait quand même que c'est un site assez stratégique avec la proximité du fleuve. Donc, on devait sortir un PPU du fait qu'il y a une grosse pression immobilière, mais pour ce site-là, on est prêts vraiment à travailler à l'avenir pour voir comment développer le site.

2240

M. JEAN-CLAUDE GRAVEL :

O.K. Deuxième question. Avec l'avis de préemption enregistré sur les immeubles où je suis, le fait de laisser une densité basse sur nos terrains, est-ce que cela cache une expropriation à venir, parce que ça a un effet sur le prix?

2245

Mme LISE BERNIER :

2250

La préemption en soi, là, c'est clairement, c'est la possibilité d'acquérir dans l'optique où vous souhaitez, où vous avez un acheteur et vous voulez vendre. Donc, c'est pas de l'expropriation puis c'est en lien avec la valeur du marché puisque c'est selon les prix de vente. Donc, ça ne cache pas de souhait d'expropriation.

2255

M. JEAN-CLAUDE GRAVEL :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, maintenant Louise Larivière. Ensuite ce sera Pierre St-Cyr.

2260

Mme LOUISE LARIVIÈRE :

Alors, bonsoir. Mon nom est Louise Larivière. Je suis résidente de l'Île-des-Sœurs. Pour poser ma question, j'aurais besoin de votre diapositive sur les limites de hauteur. Oui,

2265 c'est ça. Alors, si on prend le secteur de Place du Commerce, enfin, si on parle de développement entre 8 et 18 étages, dans ces développements, est-ce que vous êtes en mesure de dire combien des 3 700 logements seront uniquement dans cette phase-là, enfin dans ce secteur-là, je veux dire?

2270 **M. MAXME LEMIEUX :**

Pour le moment, je ne peux pas vous dire. Je pourrais vous revenir avec la réponse, là. J'ai pas les calculs avec moi.

2275 **Mme LOUISE LARIVIÈRE :**

D'accord. Et dans les 200 000 mètres carrés d'espaces bureaux commerciaux, institutionnels, j'aurais exactement la même question. Est-ce que, combien seront dans cette zone-là?

2280 **Mme LISE BERNIER :**

2285 Je vais répondre. En fait, ce qu'il faut bien comprendre de ces calculs-là, ce sont des hypothèses de capacité d'accueil. Alors, selon le marché, l'évolution du marché, les terrains qui seront mis en marché dans les prochaines années, selon les promoteurs intéressés, les projets vont se définir. Donc, le ratio, la proportion ultime finale dans 10 ans, 15 ans, 20, 25 ans, de logements ou d'espaces à bureaux, on peut difficilement l'évaluer maintenant. C'est théorique par rapport aux études de marché actuelles. On sait qu'évidemment il y a du marché résidentiel. On sait aussi qu'avec le REM il y aura des possibilités aussi d'accueillir une autre forme d'activité d'emploi. Mais c'est pas, on peut pas dire sur tel terrain il va y avoir telle capacité au final. On ne connaît pas le projet, on est en train de refaire le zonage en quelque sorte.

2290

Mme LOUISE LARIVIÈRE :

2295

Non, d'accord, je comprends. Mais vous avez quand même établi des hauteurs maximales. Autant, je comprends, que le noir c'est 25 étages, ce sont les plus hautes, est-ce qu'il y a un calcul quand même sur lequel vous vous êtes basée pour dire: « je fais 25, on permet 25 étages, il y aura environ tant de logements ». Comment avez-vous établi votre

2300

M. MAXIME LEMIEUX :

On a fait un calcul théorique à partir du plan d'aménagement qui représente un peu la vision souhaitée, là, qui est le plan ici. Donc, on est capable d'évaluer en effet par bâtiment, grosso modo, comment ça pourrait donner, mais comme je dis, c'est une capacité d'accueil et ça veut pas dire que ce nombre de logement là serait atteint par projet. Ça dépend comme le... t'sais, il y a plusieurs usages autorisés puis différents sites. Si c'est pas un projet immobilier résidentiel qui est fait et c'est un projet juste de bureaux, bien on peut vous dire la capacité en termes de bureaux, mais...

2305

2310

Mme LOUISE LARIVIÈRE :

Mais si on oublie les bureaux et on parle de logements...

2315

LA PRÉSIDENTE :

Je m'excuse, mais...

2320

Mme LOUISE LARIVIÈRE :

C'est parce que je ne comprends pas la réponse. Je suis désolée.

LA PRÉSIDENTE :

2325

Il va falloir qu'on leur re-repose la question nous-mêmes par écrit. Mais ils ont pas plus de réponse que ce qu'ils vous ont donné.

Mme LOUISE LARIVIÈRE :

2330

Alors, vous ne savez pas comment le 3 700 logements peut être réparti dans les différents, entre les deux secteurs, c'est ça?

M. MAXIME LEMIEUX :

2335

T'sais, on a fait un calcul à partir du plan d'aménagement qui est représenté ici. Donc, on serait capable de dire, dans la vision telle que représentée là qu'est-ce que ça peut donner comme logement ou comme mètres carrés de superficie de bureau.

LA PRÉSIDENTE :

2340

Merci. On n'a pas toujours toutes les réponses. Pierre St-Cyr, s'il vous plaît. Ce sera suivi de France Landry.

M. PIERRE ST-CYR :

2345

Bonsoir, Madame la présidente. Pierre St-Cyr, urbaniste. Le projet de PPU fait largement état de l'importance de la station du REM. Alors, l'origine de toute la démarche de planification, c'est l'arrivée de la station du REM et évidemment du nouveau pont. Le document fait largement état de l'importance d'intégration de la station, de la connectivité. Or, pour ce faire, il y a six entités qui sont en cause: le promoteur, CDPQ Infra; le fédéral, Société des ponts Champlain et Jacques-Cartier; la STM avec son terminus; la ville de Montréal; l'arrondissement Verdun et évidemment les propriétaires fonciers qui feront ou ne feront pas le

2350

2355

développement. Ma première question c'est: le document, malgré qu'il soit exhaustif, que ce soit un beau document d'urbanisme, ne fait aucune mention du modèle de gestion du développement. Comment on va arriver pour créer un terminus qui fonctionne bien. Alors ma question c'est: quel est le modèle de développement, quel est le modus operandi de la ville pour y arriver? Merci.

2360

Mme LISE BERNIER :

La ville travaille actuellement avec les partenaires que vous avez nommés. Notamment, là, pour l'insertion du REM et pour toute la planification des infrastructures à côté. Est-ce que madame Sonia Thompson voudrait apporter des éléments de réponse?

2365

Mme SONIA THOMPSON :

Bonjour. Sonia Thompson, chef de section à la division des grands projets partenaires. Oui, l'ensemble des conceptions et des projets sont travaillés de concert avec l'ensemble des partenaires que vous avez mentionnés. On nous propose des esquisses, on arrive avec des solutions, on essaie de faire des discussions pour arriver à un meilleur aménagement possible et ce travail de concert là se fait avec l'équipe du REM, depuis 2016. Alors, depuis les premières esquisses, les premières intentions de la CDPQ Infra, nous travaillons de concert avec eux pour voir quels sont les meilleures façons.

2370

2375

Je dois vous dire aussi que la STM est à l'intérieur de ces discussions-là, savoir comment serait la desserte en autobus, ainsi que la RTM pour avoir une meilleure planification si jamais il y avait des transports autres que la STM qui viendraient sur l'Île-des-Sœurs, mais actuellement, il n'y en n'a pas.

2380

Alors, l'usage des quais, les accès sont vraiment travaillés de concert, selon les esquisses que la Caisse nous propose.

M. PIERRE ST-CYR :

2385

Donc, ça répond très bien à ma question. Est-ce que ces documents-là peuvent être versés à la commission?

Mme SONIA THOMPSON :

2390

Non. Ce sont des documents encore de conception qui sont la propriété de la Caisse de dépôt. Vous devez comprendre aussi que le projet du REM est un projet de conception, de construction. Donc, l'ensemble des plans nous sont soumis à la vitesse de construction et de conception. Donc, il y a aucune série de plan qu'on peut dire, comme un projet standard qui nous est déposé pour voir le projet. C'est vraiment depuis une année, je vous dirais qu'il y a des plans qui sont partagés, commentés et qu'il y a des ateliers sur les différents secteurs, de concert avec les équipes du REM du secteur et le consortium.

2395

M. PIERRE ST-CYR :

2400

Merci. Très clair. Deuxième question.

Mme LISE BERNIER :

2405

Bien, Monsieur St-Cyr, en complément. Vous dire aussi que dans le processus de réalisation des projets urbains à la ville, une fois l'étape de planification franchie, évidemment, il y a une continuité qui est assurée. Il y a non seulement la mise en œuvre réglementaire, mais il y a aussi toute la coordination avec les partenaires qui va être saisie par l'équipe des projets urbains qui va mettre en œuvre ce projet-là. Donc, forcément, l'ensemble des partenaires selon les sous-projets, si je peux dire, vont être autour de la table dans la continuité.

2410

M. PIERRE ST-CYR :

2415

O.K., c'est très clair. Deuxième question. Dernière, très rapidement. De ces cinq administrations publiques là qui représentent trois paliers de gouvernement, qui a le dernier mot? Autrement dit, cinq c'est du monde, là. Il faut s'entendre, là, c'est un souper de famille avec beaucoup de monde. Alors, lequel de ces paliers de gouvernement ou institutionnels a la

2420

juridiction qui permet de prendre la décision finale concernant justement les aménagements, cette connectivité à la base du REM?

Mme LISE BERNIER :

2425

Pour le REM, Sonia pourrait répondre plus concrètement, l'issue. Mais vous comprenez qu'on travaille selon les compétences de chacun, que vous connaissez aussi. Nous, au niveau du PPU, on a la compétence municipale et d'intervenir sur le domaine public, municipal. Sur le zonage, principalement. Mais évidemment, avec la Caisse de dépôt, veux-tu compléter en lien avec ce que t'as dit tantôt?

2430

Mme SONIA THOMPSON :

2435

En réalité, la Caisse de dépôt est mandataire de l'état au niveau provincial. Donc, il y a aussi avec sa juridiction à elle et Infra Canada, mais finalement gouvernement palier fédéral. Donc, tout le monde a des niveaux différents. Mais on essaie de travailler en collaboration avec quel serait le meilleur usage et quelle serait la meilleure fonctionnalité pour le secteur. Aussi, avec les échéanciers de réalisation qu'on va devoir rencontrer.

M. PIERRE ST-CYR :

2440

Parfait. Merci beaucoup. Pardonnez le temps.

LA PRÉSIDENTE :

2445

Merci. Alors, maintenant c'est le tour de France Landry et ensuite ce sera Svein Hubinette, si je lis bien.

Mme FRANCE LANDRY :

2450

2455

Bonjour. Moi je suis France Landry, résidente de l'Île-des-Sœurs depuis plus de 30 ans et j'ai une résidence dans le secteur de Cours du Fleuve actuellement. Donc, ma question: est-ce que dans vos analyses, en fait dans vos études, avez-vous fait l'analyse du risque que des usagers futurs du REM qui habitent soit la rive-sud ou encore la pointe sud, vont se déplacer en voiture et se stationner dans des secteurs qui sont limitrophes. On a déjà des problèmes de stationnement. Il y a aussi différents problèmes avec les cyclistes actuellement. Donc, est-ce que vous avez prévu des mesure d'atténuation et si oui, lesquelles?

M. MAXIME LEMIEUX :

2460

2465

On a considéré que le réseau du REM, dans le fond, il part de la rive-sud. Il y a trois stations avec stationnements incitatifs sur la rive-sud qui sont assez volumineux. Il n'y a pas vraiment d'avantages à venir se stationner à l'Île-de-Sœurs pour se rendre au centre-ville du fait qu'on peut se stationner sur la rive-sud dans ces stationnement incitatifs-là et on est à deux stations du secteur. Et le REM n'a pas prévu de stationnement incitatif sur l'Île-des-Sœurs pour ces raisons-là.

On ne voyait pas l'avantage d'un usager hors de l'île de venir se stationner à l'île pour ensuite aller au centre-ville. C'est plus rapide de fonctionner par les stations de la rive-sud.

2470

Mme FRANCE LANDRY :

Donc, je dois comprendre que vous n'avez pas tenu compte de ce risque-là?

M. MAXIME LEMIEUX :

2475

On n'a pas...

Mme FRANCE LANDRY :

2480

... que les rues avoisinantes soient envahies par des voitures qui viendraient soit de la pointe sud ou des gens à l'extérieur qui viendraient stationner à l'île pour prendre le REM?

Mme LISE BERNIER :

2485

Comme monsieur Lemieux a mentionné, il n'y aura pas d'offre additionnel de stationnement disponible. Donc, du stationnement incitatif ou autre, donc il n'y a pas d'intérêt puisque déjà le domaine public puis le stationnement sur l'île... je vais te passer la parole, oui...

2490

Mme FRANCE LANDRY :

Bien, pour être plus claire, est-ce que...

LA PRÉSIDENTE :

2495

Je m'excuse, mais on ne peut pas rentrer en débat. Alors donc, votre question c'était: avez-vous prévu quelque chose pour les rues limitrophes? Alors, pour la ville, pour le stationnement sur les rues limitrophes, est-ce qu'il y a quelque chose de prévu?

2500

Mme FRANCE LANDRY :

Des vignettes ou quelque chose...

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

2505

Bien, comme on l'a mentionné tantôt, on est dans un mode macro, puis effectivement on va prendre en compte vos considérations. Comme ça a déjà été posé, la question a déjà été posée tantôt, on n'est pas rendus dans ce niveau de détail, là, mais c'est clair que dans les zones limitrophes, il va falloir qu'on agisse ou qu'on réfléchisse à tout ça.

2510

Mme FRANCE LANDRY :

Parfait. Merci. La deuxième question. Au niveau de l'architecture, qu'est-ce que vous avez prévu comme participation pour les architectes? Est-ce que ce sera des concours d'architecture, mais ça va être quoi leur place dans tout ce projet-là?

2515

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

C'est clair que tous ces bâtiments-là vont devoir être encadrés par des architectes et que ce sera pas de petits bâtiments. On a déjà - comme je l'ai mentionné tantôt - on a une volonté d'avoir une signature, que ça soit distinctif comme secteur. Donc, évidemment, on ne peut pas choisir les architectes pour les promoteurs privés, mais on va insister à ce qu'il y ait une qualité architecturale. On ne peut pas décider non plus pour un promoteur privé, puis si on n'est pas propriétaires des terrains, on ne peut pas leur dire « vous devez faire un concours ». S'ils veulent le faire, on le souhaite, on en a déjà un dernièrement qui est venu nous rencontrer en disant « bien moi j'ai choisi trois firmes d'architecte et je leur ai demandé de me faire des propositions », il a choisi le meilleur des trois. Mais ça, c'est libre à eux, c'est des promoteurs privés. C'est sûr que s'il y a des gens qui arrivent avec des concours, on va être très contents. On va vouloir...

2520

2525

2530

Mme FRANCE LANDRY :

D'accord. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2535

Merci. Alors, monsieur Svein Hubinette. Et ensuite ce sera Daniel Manseau.

M. SVEIN HUBINETTE :

2540

Bonsoir. My name is Svein Hubinette, resident of 25 years. We have seen the presentation here, many of us have had reserves about this project in terms of traffic, mobility, et cetera, et cetera. Could we go to the slide of Place du Commerce? This one, thank you.

2545

So what we see here is not really what I would call a good urban plan. This is the non equivalent of Decary Boulevard. One, we have heard many people say they want more space for kids, disabled to move, et cetera. This is high speed traffic with very little pedestrian crossings. How are we gonna go from one side to the other...

LA PRÉSIDENTE :

2550

I'm sorry, I will have to ask you to...

M. SVEIN HUBINETTE :

2555

My question is this: there is an easy solution, not cheap, but we have a once in a lifetime opportunity. Has the city, this considered putting the road and that infrastructure underground. Garages have to be built anyway. If you built it below, you have lots of real estate that you can use for all kinds of purposes, including revenue. Has this been considered?

M. MAXIME LEMIEUX :

2560

No. Going underground has never been an option for the streets because we want the interaction in between all of the types of mobility on the same level. Like for the pedestrian, for the bicycles, for the cars, for the buses. So everybody needs to be on the same level. That's

2565

one of the principals we want to use for Place du Commerce. And we dedicate a lot of space for mobility, other than automobiles. So you can see that we have a large space, like almost, I would say 60% of the street is dedicated to green spaces, spaces for pedestrians, space for cycling. You don't really see well the other side of the street, but it's pretty large as well. We don't have the presentation of a crossing here, but we have a lot represented out there, so it's just this view doesn't show a crossing, but we have a lot of crossings that are, that want to be implanted in the streets.

2570

M. SVEIN HUBINETTE :

2575

So you can assure us there will be a safe interaction between all these elements. Fast moving cars, fast moving bicycles, slower pedestrians. If you look around, most of us are white head. We move slower.

M. MAXIME LEMIEUX :

2580

Yes. This is a vision. I mean, we don't have the design that is clearly identified. It's gonna need some work for sure. We're gonna make sure this is one of the problems that was mentioned at the beginning of the presentation. All the security of the mobility on the island. This is gonna be taken account of. And the concept is gonna be developed regarding all the things you just said.

2585

M. SVEIN HUBINETTE :

O.K. Thank you.

2590

LA PRÉSIDENTE :

Alors, j'appelle monsieur Daniel Manseau et ensuite ce sera François Morache.

M. DANIEL MANSEAU :

2595

Bonsoir, Daniel Manseau. Donc, on voit justement que la Place du Commerce va subir d'importantes transformations d'ici les prochaines années. La Place du Commerce, tout ce secteur-là est déjà pour la plupart bâti ou fait l'objet de stationnement. C'est quoi le modèle de développement que vous avez prévu pour faire en sorte que ce plan-là puisse se réaliser? Et en même temps, vous avez des changements importants que vous faites par exemple sur Place du Commerce. C'est-à-dire que vous retranchez de quatre voies, ça passe à deux voies avec une piste cyclable et une piste piétonne. Comment vous allez développer cette transformation-là en tenant compte de ce que vous souhaitez que les promoteurs fassent dans ce secteur-là?

2600

2605

M. MAXIME LEMIEUX :

Tout ce que vous voyez, ici, c'est dans l'emprise publique. Donc, l'emprise de la ville, je dirais que la ligne doit arriver à peu près ici. Pour le reste au niveau de développement privé qui va se faire le long de la Place du Commerce, il y a des prescriptions au niveau normatif, ou en termes de marge de recul pour s'assurer que les bâtiments, s'il y avait une transformation parce qu'on sait que des bâtiments existants, il n'est pas demandé qu'ils démolissent demain matin leur bâtiment, c'est pas ça du tout. C'est que s'ils voient une opportunité de développer le projet dans le cadre de la vision, bien ils devraient faire un bâtiment de cette façon-là. Et il y a des normes et des balises d'aménagement prescrits au PPU pour en arriver à la forme qu'on voit ici.

2610

2615

M. DANIEL MANSEAU :

Il y a beaucoup de commerces de proximité. En fait, tous les commerces de proximité de l'Île-des-Sœurs sont à la Place du Commerce. Donc, est-ce que vous avez prévu une stratégie pour faire en sorte que le quotidien des résidents ne soit pas chamboulé pour les 20 prochaines années?

2620

M. MAXIME LEMIEUX :

2625

Bien tous les rez-de-chaussée devront être obligatoirement commerciaux. Donc, il pourrait clairement avoir un transfert déjà des entités existantes, commerciales, dans des bâtiments comme ça qui pourraient réutiliser les même rez-de-chaussée commerciaux. Il y aura de la place aussi pour accueillir de nouveaux types de commerce. S'il y a du remplacement, exemple d'un supermarché, dans un nouveau bâtiment comme ça, bien il pourra occuper le premier étage ou le deuxième étage. Ce qu'on a proposé dans le PPU, c'est que minimalement les rez-de-chaussée devront tous être commerciaux et accueillir ce type de commerce de proximité, là. C'est prévu dans les normes.

2630

M. DANIEL MANSEAU :

2635

Ça répond pas à ma question, mais ça va aller. Je ferai mes commentaires plus tard. Merci.

2640

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Monsieur François Morache. Et ce sera suivi de monsieur Stéphane Tremblay. Monsieur Morache. Il est parti. S'il revient, on le prendra. Monsieur Stéphane Tremblay.

2645

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2650

Bonjour, Madame la présidente. Mon nom est Stéphane Tremblay. Donc, je suis architecte et designer urbain. Et j'ai été impliqué à différents moment dans l'histoire de l'Île-des-Sœurs dans les 15 dernières années, disons. Première question. J'ai examiné les critères, en fait, normatifs, qui sont dans le projet de PPU. Donc, en fait c'est comme un gâteau de noces, si on veut. Il y a comme un podium, des reculs de 5 mètres, un autre que 9 étages et là il y a des réductions de plateau, si on veut, de grandeur d'étage. Est-ce que cette volumétrie-là a été testée par des spécialistes, des gens en immobilier, des gens qui mettent en marché des

2655 bâtiments, des architectes qui travaillent dans le secteur privé, est-ce que c'est des études qui ont été faites pour valider, en fait, le concept?

M. MAXIME LEMIEUX :

2660 Bien c'est dans le cadre de la pratique en design urbain, on souhaite vraiment traiter l'échelle du piéton et ensuite l'échelle au-delà du piéton de façon différente. Au niveau du piéton, on souhaite avoir une présence construite...

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2665 Vous ne répondez pas à la question.

LA PRÉSIDENTE :

2670 Restons courtois. C'était juste pour savoir si ce concept urbain là, si vous savez si ça a déjà été testé?

M. MAXIME LEMIEUX :

2675 Bien, il est utilisé... oui, c'est des projets de référence quand même, ici ou ailleurs, qui utilisent ce modèle-là. Donc, oui on se base sur quelque chose qui est connu.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2680 Ma question: est-ce que ça a été validé, testé, dans ce projet-ci par d'autres? Par le marché, en fait, par le marché...

LA PRÉSIDENTE :

2685

J'essaie juste de bien comprendre. Donc, dans ce projet-ci, non, ça n'a pas été testé parce que c'est un projet de vision. Donc, c'est toujours à l'étape de vision. Vous voulez savoir si ça a été testé ailleurs?

2690

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Voir si ça marche, parce que c'est tellement contraignant que... enfin.

LA PRÉSIDENTE :

2695

Donc, est-ce que vous avez des exemples à savoir si ça a été réalisé ailleurs dans la ville ou ailleurs?

M. MAXIME LEMIEUX :

2700

Bien dans le fond, nous, on l'a testé au niveau volumétrique. On a testé en fonction de certains paramètres en termes d'ensoleillement puis d'espace entre les bâtiments puis pour favoriser les parcours entre les bâtiments. On veut s'assurer aussi d'une préservation du paysage visuel, surtout pour les corridors visuels au loin. Donc, c'est pour ça qu'il y a une réduction, plus on va en hauteur des volumes construits pour éviter l'impact paysager dans le

2705

secteur et les impacts sur l'ombrage, sur les vents. Donc, c'est des principes assez éprouvés en terme de design urbain, dans la pratique du design urbain.

LA PRÉSIDENTE :

2710

D'accord. Est-ce que vous avez une deuxième question?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2715

Oui, deuxième question. En préambule, il y a une analyse en fait de l'histoire de l'Île-des-Sœurs, en fait, qui était planifiée comme une cité jardin, avec un type d'implantation plutôt dans les parcs et en fait, une composante de verdissement assez importante, mais j'ai pas vu comment ça a été pris en compte et comment on l'a pris en compte, dans le fond, dans la matérialisation du projet qu'on voit aujourd'hui?

2720

M. MAXIME LEMIEUX :

Un des principes de la Cité-Jardin c'est de prévoir les déplacements automobiles, surtout en périphérie, le long de boulevards plantés ou parkway. Puis à l'intérieur des projets de développement, c'est de maximiser les déplacements piétons, les déplacements non-automobiles à travers des parcours très verdés. On le retrouve à plusieurs endroits à l'Île-des-Sœurs. C'est un peu le même principe qu'on a voulu reproduire et on a même proposé dans le cadre du développement à venir qu'il y ait un axe assez fort, l'axe vert est-ouest qu'on présentait plus tôt, qui est vraiment dans le même esprit qu'on retrouve dans certaines parties de l'Île-des-Sœurs, Mais on s'entend aussi qu'on est dans un secteur un peu plus dense que peut-être certaines autres parties de l'Île-des-Sœurs, du fait qu'on est à proximité de la station du REM. Donc, on a essayé de faire un peu un équilibre entre tout ça. Mais on s'est grandement basés sur des principes de la Cité-Jardin aussi.

2725

2730

2735

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Parfait. Merci.

2740

LA PRÉSIDENTE :

2745

Je vais demander à monsieur Clément Pelletier et ensuite ce sera David Poiré. Est-ce que nous avons encore avec nous Clément Pelletier? Non. Alors, David Poiré et ensuite ce sera Dany Tremblay.

2750

M. DAVID POIRÉ :

2755

Bonsoir, Madame la présidente. J'ai deux questions. Je suis résident de Verdun, je fréquente régulièrement l'Île-des-Sœurs et urbaniste. Ma première question: on a vu sur une des diapositives et puis en feuilletant un peu le PPU, que les arrières lots, notamment derrière Place du Commerce et tout, où on veut réutiliser ces espaces-là à des fins d'espaces publics, de passages piétonniers, terrasses, et cetera. Mais n'empêche qu'au travers du PPU...

LA PRÉSIDENTE :

2760

Est-ce que je peux vous demander de formuler la question.

M. DAVID POIRÉ :

2765

Oui, c'est ce que je dis. Le PPU est très timide ou muet au niveau des accès au site, les entrées charretières, les accès au souterrain, la desserte en livraison et puis la collecte des déchets, chose qui est quand même assez sensible au niveau de la population. Et évidemment, la sécurité incendie. Comment ça va se matérialiser au niveau de vos balises?

M. MAXIME LEMIEUX :

2770

On vous parlait d'un guide d'encadrement du domaine privé qui est en cours de préparation, qui est complémentaire au PPU, mais qui ne sera pas un document public, ça va être plus un document sur des façons de faire potentielles pour le développement architectural

2775 et les aménagements des sites. C'est sûr qu'on prévoit que, on privilégie qu'une majorité des espaces de livraison et techniques, soient à l'intérieur des bâtiments ou au cœur des projets. On ne veut pas les retrouver en façade ou très rapprochés de la rue. Ça sera beaucoup, les accès devront se faire par les, entre les bâtiments en des endroits qui seront jugés comme optimaux. Donc, c'est pas en façade qu'on privilégie.

2780 **M. DAVID POIRÉ :**

Donc, aucun normatif dans la réglementation qui va suivre?

2785 **M. MAXIME LEMIEUX :**

Normatif?

M. DAVID POIRÉ :

2790 Je veux dire, il n'y aura pas, ça va être des principes, c'est des critères...

M. MAXIME LEMIEUX :

2795 C'est des principes et des bonnes pratiques, mais au nouveau normatif, non.

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

On n'est pas à cette étape-là, mais on prend note.

2800 **M. DAVID POIRÉ :**

Non, non. C'est parce qu'on précise sur beaucoup d'éléments à travers le PPU, mais ça cet élément-là qui est quand même assez important aussi, avait été un peu, c'était timide.

2805 Mon deuxième point. Bon, on l'a abordé un peu plus tôt dans la soirée. C'est un peu en lien avec bon « l'architecte urbaniste Ingels nous rappelle sans cesse, martèle sans cesse l'importance de créer des espaces publics de qualité ».

2810 Je sais que l'aménagement des espaces publics va suivre éventuellement par la mise sur pied d'un bureau de projet. N'empêche, est-ce qu'il y a déjà des sites, des terrains qui ont été identifiés par la ville pour les aménager, parce que ensuite, autour de ces sites-là, il y a un développement immobilier qui va se créer, qui va venir donner l'ambiance et qui va créer un milieu convivial, ce qu'on recherche notamment par le PPU. Est-ce que ces espaces-là ont déjà été identifiées à l'intérieur du PPU, pas en périphérie là au niveau du parc linéaire et tout et avec des aménagements qui seraient à court terme, à court et moyen terme, là?

2815 **M. MAXIME LEMIEUX :**

2820 Bien, pour le moment, il y a peu de propriétés qui appartiennent à la municipalité dans le cœur du secteur. On voit la rue ici et la Place de la Grande-Marguerite qui est de propriété municipale, il y a un autre petit secteur ici. Autrement, on veut, l'image que vous voyez là, on propose où est-ce qu'il devrait avoir des espaces, soit publics ou des espaces accessibles au public sur domaine privé. Donc, on veut travailler avec les différents développeurs dans le cadre des projets pour en arriver avec ce genre d'espace-là. Là, en termes de propriété, d'entente, de servitude, ça sera à paramétrer, est-ce que ça deviendra complètement municipal ou est-ce qu'il y aura une entente pour dire qu'un promoteur peut l'aménager et
2825 donner accès au public. Mais on veut grandement privilégier, on le voit que c'est dans la mouvance des pratiques avec les promoteurs, qui permettent un accès de plus en plus sur le projet. C'est bénéfique pour faire profiter leur projet, mais aussi aux usagers des bâtiments.

2830 **M. DAVID POIRÉ :**

Mais, pas d'accès public pour l'instant, pas d'espace public pour l'instant?

M. MAXIME LEMIEUX :

2835

Bien, il y en a, il y a ceux en périphérie, là, mais en effet là on regarde pour aménager sur les autres espaces que vous voyez au centre ici.

M. DAVID POIRÉ :

2840

Merci beaucoup. Madame.

LA PRÉSIDENTE :

2845

Merci. Alors, Dany Tremblay, est-ce qu'il est encore avec nous? Oui. Et ensuite, ce sera Pierre Malo.

M. DANY TREMBLAY :

2850

Bonjour. Dany Tremblay, ancien, j'ai résidé sur l'Île-des-Sœurs pendant presque une vingtaine d'années. J'ai quitté parce qu'il n'y avait pas d'école secondaire et je me suis occupé également de vision de développement à la ville de Verdun. Bravo pour le PPU. J'aimerais, si c'était possible, de voir l'image de la page 113 du projet de PPU. En fait, ma première question vise l'offre, en fait, ce qui est proposé concernant le secteur commercial relativement aux cases de stationnement. Puis en passant, juste le centre commercial Le Village et les bas édifices juste à côté - pour répondre à la question d'une dame au tout début, là - le commercial n'est plus autorisé. Ma question concernant le nombre de case de stationnement, c'est que actuellement, la proposition c'est de réduire à une case par 50 mètres carrés le nombre maximal de case de stationnement pour les activités non résidentielles.

2855

2860

Pour les commerçants, les opérateurs, les propriétaires d'édifice sur Place du Commerce, le stationnement - bon on le sait, on voudrait tous que ça disparaisse - mais c'est un besoin essentiel.

LA PRÉSIDENTE :

2865

Je vais vous demander de formuler la question parce que vos opinions sont importantes, mais pour la...

M. DANY TREMBLAY :

2870

Oui. Ma question: en fait, sur quoi se base, vous vous basez pour en arriver à limiter le nombre de case de stationnement pour les activités commerciales? Juste une image, très rapidement. Le Provigo compte 160 places de stationnement, le IGA pardon, compte 160 places de stationnement et sont occupées presque à 100%. La proposition vise à réduire à 62 cases de stationnement avec la nouvelle norme. Dans le fond la question, sur quoi s'appuie le projet de PPU pour...

2875

LA PRÉSIDENTE :

2880

... pour le nombre de case pour le commercial?

M. DANY TREMBLAY :

... pour faire cette proposition-là?

2885

LA PRÉSIDENTE :

Alors, pour la ville?

2890

M. MAXIME LEMIEUX :

On s'est basés sur des projets d'une densité comme ça qui pouvaient être similaires. Le but aussi c'est de prévoir un nombre suffisant de case de stationnement pour profiter des

2895 commerces, mais pour pas augmenter trop la circulation automobile dans le secteur non plus, plus qu'elle l'est actuellement. Il y aura possibilité de partager potentiellement avec les autres cases du stationnement pour l'habitation, peut-être. Mais autrement nous, c'est un nombre qu'on fixait pour réduire la part de l'automobile dans le secteur qui est déjà assez dense par rapport à toutes les nouvelles constructions.

2900 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous avez une deuxième question?

2905 **M. DANY TREMBLAY :**

O.K. Ma deuxième question est en lien avec ce qu'est l'Île-des-Sœurs. L'Île-des-Sœurs qui a été développée selon un plan d'ensemble sur lequel Mies van der Rohe a même participé en terme de vision de développement et qui a donné un souffle au développement de l'Île-des-Sœurs. Donc, l'ADN de l'Île-des-Sœurs...

2910

LA PRÉSIDENTE :

Votre question, s'il vous plaît.

2915 **M. DANY TREMBLAY :**

2920 Oui, j'y viens rapidement. C'est que, pourquoi ne pas avoir utilisé, je vais y aller directement, pourquoi ne pas avoir utilisé les bons coups de l'Île-des-Sœurs, les parkway, la présence de verdure, le guide d'aménagement qui est un outil souple de développement qui correspond à des outils d'urbanisme qu'on moderne, au fond, plutôt que d'utiliser une approche très normative, pourquoi ne pas avoir utilisé les bons coups pour pouvoir les utiliser parce que ça a donné des résultats en termes de réalisation et ça pourrait rendre un projet faisable du côté de la pointe sud, du côté sud, la Place du Commerce.

LA PRÉSIDENTE :

2925

Donc, la question c'est pourquoi ne pas avoir utilisé ces outils que vous mentionnez?

M. MAXIME LEMIEUX :

2930

Donc, pourquoi ne pas avoir utilisé un guide au lieu d'un outil normatif, c'est ça votre question?

LA PRÉSIDENTE :

2935

Reformulez, s'il vous plaît. Je vous demande s'il vous plaît, reformulez...

M. DANY TREMBLAY :

2940

Oui, oui. Bien rapidement. Il y a beaucoup de success-story pour l'Île-des-Sœurs. L'Île-des-Sœurs est un endroit paradisiaque où les gens veulent venir habiter. Pourquoi? Parce que le paysage est omniprésent, les vues sur le fleuve. On construit...

LA PRÉSIDENTE :

2945

Est-ce que vous pouvez nous aider. La question serait quoi que la ville pourrait vous aider à comprendre.

M. DANY TREMBLAY :

2950

Pourquoi ne pas avoir utilisé les bons coups, les bons exemples et de les...

LA PRÉSIDENTE :

2955

... les répéter.

M. DANY TREMBLAY :

2960

Et de les répéter pour le secteur Place du Commerce, les abords, Donc pourquoi pas avoir pris cette approche-là où on construit en hauteur, on dégage les espaces au sol. On mise sur le paysage et ça, c'est ça l'ADN de l'Île-des-Sœurs.

M. MAXIME LEMIEUX :

2965

Bien, on considère qu'on a tenu compte de ce que vous venez de mentionner. La notion des parkway sont conservés, sont mis en valeur, sont déjà existants sur René-Lévesque, sur le boulevard de l'Île-des-Sœurs. On privilégie d'intégrer des bâtiments qui peuvent s'apparenter aussi à certaines structures aussi ailleurs dans l'Île-des-Sœurs. On trouve qu'il y a plusieurs qualités qui se retrouvent ailleurs. Dans le cadre de la Cité-Jardin, comme je vous ai expliqué tout à l'heure, qui se retrouve également dans le secteur de planification.

2970

M. DANY TREMBLAY :

2975

Je ferai mes commentaires dans un mémoire. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2980

Merci. Alors, je dois vous dire que j'ai encore 14 interventions. Alors, j'essayais d'aller plus vite, mais je vais peut-être être obligée d'appeler une autre soirée la semaine prochaine. Continuons jusqu'à 10 h, mais vous comprendrez pourquoi je vous demande d'arriver à vos questions et vos opinions sont très importants. J'espère que vous allez nous les faire parvenir

2985 aussi à la prochaine étape de la consultation. Alors, pour les prochaines questions, monsieur Pierre Malo et ce sera suivi de Denis Proulx.

M. PIERRE MALO :

2990 Bonsoir, Madame la présidente. Malo, urbaniste. J'ai une seule question. Moi j'ai travaillé préalablement pour un des propriétaires commerciaux dans le secteur de la Place du Commerce et dans le document de présentation, vous énoncez la possibilité de passage sur les terrains privés. La préoccupation que j'ai et que mes clients ont aussi, c'est quelle sera la
2995 tenure, est-ce que la ville va acheter, va acquérir ces terrains-là, est-ce que ça va être sous forme de servitude et la préoccupation qui est la question: en terme de responsabilité civile, qui aura la responsabilité civile de ces servitudes ou passages-là?

M. MAXIME LEMIEUX :

3000 La prémisse de base c'est plus d'encourager les développeurs à prévoir des passages de ce type-là sur leurs propriétés. Il y en a un qu'on souhaite négocier davantage qui est le lien vers la station du REM. Celui-là serait dans le cadre de, on ne sait pas encore le mécanisme. Ça pourrait être une servitude, ça pourrait être autre chose, mais sinon, c'est plus dans la notion d'encouragement dans le cadre des balises d'aménagement qu'on prévoit au PPU, où
3005 est-ce que les promoteurs pourraient permettre ces accès-là sur les différents sites. C'est pas dit que ça serait dans le but d'acquérir ou d'avoir une servitude sur chacun des passages. C'est plus une notion de travailler dans l'esprit de la vision du PPU.

M. PIERRE MALO :

3010 Je peux me permettre une sous-question rapide. C'est ça, l'enjeu c'est la responsabilité civile. Les gens, l'ayant déjà vécu dans d'autres projets, si la ville n'est pas propriétaire, quelqu'un en hiver glisse sur un trottoir glissant qui appartient à un privé, qui a la responsabilité

en cas d'un incident? Donc, d'où l'importance que la ville devienne propriétaire de ces terrains-là.

3015

LA PRÉSIDENTE :

Donc, concernant la responsabilité civile, est-ce que vous avez quelque chose pour nous éclairer?

3020

M. MAXIME LEMIEUX :

Bien je fais juste peut-être le parallèle aux commerces actuellement sur Place du Commerce, là. Le Provigo ou autre, c'est des propriétés privées où est-ce qu'il y a plusieurs clients qui se rendent, qui profitent des magasins et qu'il peut arriver ce même genre d'incident aussi. Donc, on le voit un peu dans la même perspective. Là, je ne suis pas spécialiste en question, de ces questions-là.

3025

LA PRÉSIDENTE :

3030

D'accord.

M. PIERRE MALO :

3035

Ça va. merci.

LA PRÉSIDENTE :

3040

Alors, Denis Proulx. Et ensuite ce sera Sally Cooke.

M. DENIS PROULX :

3045 Bonsoir, Madame la présidente. Je ne sais pas si je parle assez fort. Bon. Une seule
question, parce que pas mal toutes les questions ont été brûlées. Une seule, c'est d'ordre
général. On sait qu'on est obligé de faire un TOD à cet endroit-là, par les niveaux supérieurs.
On est obligé de le faire à 110 de densité. Par contre, ce qui est particulier ici, j'ai pas vu ça
ailleurs, on a, habituellement, un TOD c'est construit sur ou autour de la gare en soi. Ici,
3050 l'infrastructure c'est quatre voies de chaque côté sur une autoroute, avec la gare en plein
milieu. Est-ce qu'on a des études ou des exemples des précédents que ça a été fait ailleurs de
construire un TOD sur un pont? C'est la question.

M. MAXIME LEMIEUX :

3055 Bien, dans le fond, on a déjà vu d'autres projets de trains de ce genre qui sont localisés
au centre de d'autres infrastructures telles qu'une autoroute. On n'a pas spécifiquement fait
une recherche sur tous ces types de projet là. Mais le fait qu'il y a un passage qui est prévu
d'une trentaine de mètres de largeur, sous l'autoroute - comme on voit ici - qui va être
3060 aménagé par la Caisse de dépôt et l'équipe du REM et qu'il y a une place public aussi qui est
prévue en périphérie de toute la station. Il y a quand même une possibilité de liaison qui est
intéressante sous l'autoroute. C'est sûr que l'emprise, on ne peut pas la changer, l'emprise est
de cette largeur là sur l'autoroute. Donc, nous on doit travailler en fonction de la périphérie de
l'autoroute.

M. DENIS PROULX :

3065 Donc, deuxième question, très brève. Les principales densités sont de part et d'autre.
On le sait que c'est là que c'est le plus élevé. Donc, on a besoin d'une interaction très
3070 importante entre les deux. Autant pour le commerce, que pour les espaces publics ou les
espaces, je dirais récréatifs. Est-ce que vous envisagez une étude - parce qu'il y a un seul
passage qui est plus 45 mètres que 30 mètres pour passer en-dessous, sur toute sa longueur.

3075

Est-ce que vous envisagez des études pour démontrer que les gens de la Pointe-Nord vont pouvoir facilement utiliser ce seul passage-là qu'il y a entre les deux, parce que les autres à l'extrémité sont éloignés. Et que ça va être efficace dans le cadre du projet, parce que c'est une inquiétude, un tunnel...

LA PRÉSIDENTE :

3080

Donc, la question, je vous ramène à la question. Est-ce qu'ils ont évalué s'il sera utilisé?

M. DENIS PROULX :

3085

Si un tunnel ça fonctionne, pour passants?

M. MAXIME LEMIEUX :

3090

Bien, en ce moment, c'est le seul accès au REM. Donc, si les gens l'utilisent, ils vont devoir passer par ce tunnel-là, mais qui est quand même aménagé de façon le plus convivial possible de par; il y a des percées de lumière à travers l'autoroute. Et il y a un autre lien aussi qui est possible ici, vous voyez le long de René-Lévesque. On ne peut pas vraiment rajouter d'autres liens que ceux qui sont prévus actuellement sur l'autoroute, parce que c'est une infrastructure, une barrière autoroutière, mais il y a quand même une possibilité d'aménager de quoi d'intéressant aussi aux abords du boulevard René-Lévesque en lien avec le littoral et la pile du pont.

3095

Mais il y a un travail qui est fait de concert entre la ville et les partenaires, comme le REM, pour avoir le meilleur environnement possible pour ce secteur-là.

3100

M. DENIS PROULX :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3105 Alors, j'ai encore une dizaine d'inscrits. Je voulais juste vous demander, est-ce que j'ai encore une dizaine d'inscrits qui sont restés dans la salle? Est-ce que tout le monde est là? O.K., parce qu'on a toujours la possibilité pour vous, pour vous donner toute la possibilité de poser vos questions, vous pouvez le faire par écrit. S'il y en a parmi vous qui êtes à l'aise avec le fait de demander votre question par écrit, aussi précise que vous voulez qu'elle soit, nous on
3110 peut l'acheminer à la ville et la réponse sera mise sur le site de l'Office, si ça vous convenait.

 Sinon, je vais essayer de continuer, mais chaque question prend plus que 5 à 6 minutes. Donc, on arrivera pas dans les temps. Parce que, comme je disais, j'en ai une dizaine encore. Alors, s'il y avait parmi vous des gens qui seraient à l'aise avec les questions écrites, c'est une offre qu'on vous fait, pour l'Office, si vous voulez pas rester jusqu'à encore un peu. Et
3115 puis sinon, je vais essayer de continuer quand même et puis - j'ai la prochaine participante. Si jamais vous voulez faire les questions par écrit, je vous invite à aller voir les gens à l'accueil. Alors, bonjour.

Mme SALLY COOKE :

3120 Bonsoir, Madame la présidente et tout le monde. Mon nom est Sally Cooke, j'habite à Pointe-Nord et I have a question about the land that's owned by Proment and is in that little corner there, still to be developed, by the bridge. So, my understanding, if I'm correct, is that the City had given approval to Proment, in the past, and that project was continuing until, at
3125 some point, the City changed the parameters, perhaps, and halted Proment's progress. The result is that given Proment is holding a meeting next Monday night, this is now in the public domain, where they're opening a meeting for everybody to come, I presume. And I'm wondering what is... my question is: what is the process by which this disagreement will be mediated and resolved?

3130

LA PRÉSIDENTE :

3135 I don't understand the question. The question for the City is?

Mme SALLY COOKE :

3140 Well, Proment is a private company...

LA PRÉSIDENTE :

No, I understand the context, just the question.

3145 **Mme SALLY COOKE :**

3150 So, what is the process by which this disagreement, il y a deux côtés différents, what is the process by which this will be mediated and resolved? Ça peut être en français, c'est pas nécessaire de... j'ai juste...

LA PRÉSIDENTE :

3155 Vous pouvez nous informer - par rapport à vous la ville - vous pouvez nous informer de ce que vous savez, ce que vous planifiez pour ce bout de terrain, ce que vous savez de la situation.

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

3160 Right now, the conflict you're talking about is probably between the fact that Proment was supposed to do - well, they announced a project which we didn't approved. And the fact that we have a - règlement de contrôle intérimaire - don't know how to say it. Règlement de contrôle intérimaire, which stopped the permit by the time we finished the process. okay. It's

not a disagreement, probably he's not happy with that, but we have to finish this process before...

3165

Mme SALLY COOKE :

Can I ask my second question? Am I correct, in my analysis, that Proment says that the City gave them permission and now you're saying that you didn't give permission?

3170

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

No, we didn't have any permit on that. But you're talking about the last project?

3175

Mme SALLY COOKE :

Yes, for, for.

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

3180

There is not permit for that.

Mme SALLY COOKE :

3185

There were no permits given? Okay. Because I wanted to go, to prepare for the meeting next Monday and I'd like to know what my role as a citizen is, because I'm starting to, they're embroiling the public.

LA PRÉSIDENTE :

3190

That, I will have to ask you to refer to the borough, they will help you, but it's not...

Mme SALLY COOKE :

3195 Right. So the process that will resolve this issue...

LA PRÉSIDENTE :

3200 There was no permit. The city here says that there was no permit.

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

There was talking about the project, but there was no...

3205 **Mme SALLY COOKE :**

There was no permit?

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

3210 No permit that was deposited.

Mme SALLY COOKE :

3215 Fantastic. Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

3220 Alors, maintenant, j'appelle Jean Cardyn. Est-ce que monsieur Cardyn est avec nous.

M. JEAN CARDYN :

3225 Je vais me limiter à une seule question. Il me semble qu'on voit beaucoup de choses
très concrètes dans ce qu'on voit dans les plans de développement. Du concret dans le sens
des immeubles. On va augmenter la population de l'île de peut-être 35%, certainement, ça ne
se produira pas dans les premières années, mais sur 20 ans, c'est ce qui va se produire. On a
parlé de votre planification au niveau des écoles, et cetera. Moi, ma question est plus au
3230 niveau; est-ce que c'est un développement responsable de prévoir qu'on va augmenter la
population de l'île, dans une section si restreinte, de 35%, on va rajouter peut-être 8 000
résidents et qu'on a rien de concret au niveau des parcs. Est-ce que c'est du développement
responsable, ça? Comment est-ce possible?

3235 **Mme LISE BERNIER :**

Comme il a été expliqué tantôt par monsieur Lemieux, la vision va se décliner plus
finement avec le développement des projets immobiliers, les clientèles et les besoins qui vont
venir. Avec la possibilité pour la ville aussi de négocier des acquisitions. Donc, c'est à partir de
3240 ça, parce qu'actuellement, il n'y a pas de propriété municipale à l'exception des berges -
comme on l'a montré tantôt - et quelques parcs. Donc, il faut poursuivre le travail de
concertation avec les développeurs, c'est le moyen qui sera pris.

M. JEAN CARDYN :

3245 Mais les immeubles, c'est du concret.

LA PRÉSIDENTE :

3250 Je vais vous demander de venir nous présenter votre opinion lors de l'audition des
opinions, c'est important.

M. JEAN CARDYN :

3255 Je vais le faire. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3260 Alors, maintenant monsieur Karl Oman, ça sera suivi de Martine Labrèche. Est-ce qu'ils sont encore avec nous? Bonsoir.

M. KARL OMAN :

3265 Bonsoir, mesdames et messieurs. Je m'appelle Karl Oman, résident depuis 10 ans. J'aimerais poser ma question en anglais. So one of the nice charms of Nun's Island 1:55:50 is its proximity to downtown Montréal and given that the project envisions some significant architectural massing between downtown Montréal and many of the existing buildings, already on Nun's Island, has there been any consideration or provision to protect views of downtown Montréal and the mountain for those buildings and residents who already live in the buildings that exist on the island?

3270

M. MAXIME LEMIEUX :

3275 Inside the... dans le PPU, on prévoyait, il y a des balises d'aménagement qui sont prévues pour que les bâtiments qui sont de plus grande hauteur, soit avec une superficie de plancher maximale qui permette d'avoir une tour plus effilée. En plus, on propose des mesures où est-ce qu'il doit avoir des distances séparatrices entre les parties hautes des bâtiments pour préserver les corridors visuels entre les différents points d'intérêt tels que le Mont-Royal, le centre-ville ou le fleuve. Le plan d'urbanisme aussi prévoit déjà des mesures de protection du paysage à partir des belvédères du Mont-Royal vers l'Île-des-Sœurs. Donc, on en a tenu compte aussi dans la planification et le zonage qui est proposé dans le PPU et du pont Champlain aussi.

3280

M. KARL OMAN :

3285 I'm speaking specifically of the buildings that are behind, that now have their views, possibly obscured.

LA PRÉSIDENTE :

3290 Pour les résidents qui sont déjà sur l'Île-des-Sœurs, les résidents qui sont déjà dans des constructions existantes, est-ce que vous avez prévu de sauvegarder des vues pour eux?

M. MAXIME LEMIEUX :

3295 On a tenu compte des, on a fait une étude de vues au niveau des piétons. Il y en a quelques-unes dans le secteur. Au niveau des bâtiments, c'est sûr qu'on s'est pas rendus dans tous les bâtiments à proximité. Il va y avoir une densité plus importante. Il y aura peut-être certaines vues obstruées par les bâtiments, mais ça ne sera pas du fait qu'on aminci les volumes construits en hauteur. On veut préserver quand même un maximum de vue.

3300

M. KARL OMAN :

S'il y aura des vues, des visiteurs, visual continuity for those of us who already enjoy the views. Is there a consideration at that level? No, there is not?

3305

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

3310 Not precisely right now, but when we're gonna do the bylaw that's gonna go with the PPU, we will probably have consideration of that. And every project we're gonna study, we're gonna have to look what's the impact of the building on the area. That's what I can say tonight. But we gonna have to study more and see what, how we can manage that.

M. KARL OMAN :

3315 Thank you. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3320 Merci. Martine Labrèche, suivi de Gisèle Chapleau. Je crois qu'on va poursuivre un peu plus tard que prévu et on va pouvoir passer tout le monde.

Mme MARTINE LABRÈCHE :

3325 Martine Labrèche, résidente de l'île depuis 30 ans. Résidente de la Pointe-Nord depuis 7 ans. J'ai toujours adoré l'Île-des-Sœurs parce qu'on a eu la chance que le promoteur principal nous consultait avant de construire. On a toujours eu des focus group et tout. Là, je suis un peu, même avec le temps, même avec la soirée, un peu déçue. Bien déçue, c'est-à-dire, je suis certaine qu'il y a des choses intéressantes dans le PPU, mais...

3330 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vais vous demander de formuler la question.

Mme MARTINE LABRÈCHE :

3335 J'ai l'impression que ce qu'on ressent, on n'est pas... leur principale...

LA PRÉSIDENTE :

3340 Bien venez nous le dire à la séance des auditions.

Mme MARTINE LABRÈCHE :

3345 Oui. Moi en principe, on disait qu'on veut limiter les hauteurs. Ce que je vois
présentement, le building en L qui longe, je ne sais pas qui veut aller rester en fait sur le long
de l'autoroute, mais oui, exactement dans la section de Proment, le projet Proment qui est mis
en otage présentement. Mais là, ce que ça fait, moi ce building-là me crée de l'ombre toute la
3350 journée, même s'il est 26 étages. Alors, je sais pas, je sais pertinemment parce que c'est
exactement - je regarde ça - je me dis « bon, je suis à l'ombre tout le temps ». Parce que c'est
le nord, c'est face au nord et ça...

LA PRÉSIDENTE :

3355 Je vais vous demander de formuler une question.

Mme MARTINE LABRÈCHE :

3360 La question est: parce qu'on dit qu'on a regardé, on a étudié, ça semble tellement
théorique, mais les personnes résidentes ont, j'espère qu'on va considérer nos points de vues.
C'est-à-dire que mon point de vue, là, si je regarde ça, je suis à l'ombre pour la journée au
complet. Est-ce que ça a été considéré? Peut-être que c'est beau sur papier, parce que 26
étages...

3365 **LA PRÉSIDENTE :**

Quelle est la question?

3370

Mme MARTINE LABRÈCHE :

3375 Bien, les étages, dans les projets, disons, en fait, l'accès de mettre les hauteurs longeant l'autoroute comme ça à ces places-là, a un impact sur le reste. Est-ce que ça a été considéré ou c'est juste...

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

3380 Actuellement, comme on l'a déjà mentionné, il s'agit d'une vision. On a fait des hypothèses, le bâtiment en L, ça sera probablement jamais ce bâtiment-là qui va se construire. On ne peut pas dire que, d'abord on n'est pas le promoteur. On a fait des essais, on a fait des propositions. C'est conceptuel. Maintenant, dans notre réglementation actuelle, on demande
3385 des impacts d'ensoleillement, des impacts sur le vent. C'est déjà dans notre réglementation et c'est clair que quand on va faire ce qu'on appelle la concordance, notre réglementation qui va suivre le PPU, on va avoir des critères d'évaluation sur l'impact éolien, l'impact d'ensoleillement sur les propriétés voisines, sur le milieu. Ça, c'est sûr qu'on va avoir ces dispositions-là, ça existe déjà dans notre réglementation pour tout projet de construction neuve.

3390

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que je peux vous demander votre deuxième question?

3395 **Mme MARTINE LABRÈCHE :**

La deuxième question c'était définitivement pour le stationnement. C'est que, je pense que, on pense qu'on va changer d'habitude, mais à l'Île-des-Sœurs, on a tous des autos, on ne peut pas aller à 0.75. Comment on peut aller contre ça, je suis tout à fait... comment on peut
3400 en tant que citoyen, proposer ou arriver à un point que vous faites pas ça? Comment, comment on peut, c'est quoi notre pouvoir pour arrêter ça?

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

3405 Bien, j'aurais tendance à vous répondre en disant que vous avez l'opportunité de vous exprimer à travers l'Office de consultation publique et ces commentaires-là vont être transposés dans un rapport qui va être transmis aux élus et ...

Mme MARTINE LABRÈCHE :

3410 Quel pouvoir on a, c'est ça ma question?

LA PRÉSIDENTE :

3415 Venez nous déposer un mémoire, même si c'est juste une page. Envoyez-nous votre point là-dessus, comme ça, nous on peut en prendre connaissance et le mettre dans nos analyses.

Mme MARTINE LABRÈCHE :

3420 O.K., parce que ça suppose bien des choses, qu'on change...

LA PRÉSIDENTE :

3425 Je vais vous demander de nous dire tout ça dans un petit mémoire. Merci beaucoup.

Mme MARTINE LABRÈCHE :

3430 Parce qu'on change d'habitude, mais...

LA PRÉSIDENTE :

3435 Gisèle Chapleau. Ensuite, ce sera Norbert Morin.

Mme GISÈLE CHAPLEAU :

3440 Oui, bonsoir. Gisèle Chapleau. J'habite l'Île-des-Sœurs depuis bientôt 10 ans. Plusieurs de mes questionnements ont été répondus ou en tout cas au moins esquissés ce soir. On a mentionné un coefficient d'utilisation du sol variant entre 3 et 6. On a parlé de hauteur, on a parlé de densité, on a parlé de nombre de logements à l'hectare. Quels sont les exemples que vous pouvez nous donner, de quoi ça a l'air un COS de 6? Vous avez parlé que vous avez utilisé des exemples à Montréal, ça ressemble à quoi ça un COS? Parce que c'est
3445 un peu abstrait ça pour la majorité des gens. Ça ressemble à quoi?

M. MAXIME LEMIEUX :

3450 On pourrait peut-être vous envoyer plus tard des exemples de qu'est-ce que ça peut ressembler, là.

LA PRÉSIDENTE :

3455 On va faire un suivi là-dessus.

M. MAXIME LEMIEUX :

Comme ça, je pense que ça serait difficile de vraiment vous l'exprimer.

3460 **Mme GISÈLE CHAPLEAU :**

Bien, il doit y avoir des exemples quand même qui vous viennent à l'esprit.

LA PRÉSIDENTE :

3465 Mais comme on a dit, ils vont vous répondre et on va le mettre sur le site. Ils n'ont pas la réponse. Est-ce que vous avez une deuxième question?

Mme GISÈLE CHAPLEAU :

3470 Lorsque vous avez développé ce secteur-là ou vous l'avez imaginé, vous l'avez conceptualisé, vous avez certainement trouvé de l'inspiration dans différents endroits, que ça soit dans d'autres villes ou ailleurs. Qu'est-ce qui vous a inspirés? Qu'est-ce que vous avez à l'esprit comme développement, qu'est-ce qui vous a allumés ailleurs et qui fait en sorte que vous voulez projeter peut-être certains exemples de ce que vous avez vu ailleurs, que vous
3475 voulez reproduire ici? J'entendais parler des bons coups tout à l'heure, il y en a des bons coups à l'Île-des-Sœurs. Vous, qu'est-ce qui vous a inspirés pour arriver avec ce modèle qui est quand même, bon, assez mathématique, théorique et tout ça. Mais, je vous laisse répondre.

3480 **M. MAXIME LEMIEUX :**

Bien, plusieurs projets à travers le monde, des projets aussi au Québec. On pense à Copenhague, Oslo, des noms que j'ai, oui ça reste des projets qui sont souvent très intéressants au niveau des déplacements piéton, du verdissement, de la forme urbaine, de la
3485 forme construite. Vous voulez un nom de projet, dans le fond, en particulier ou...

Mme GISÈLE CHAPLEAU :

3490 Bien, à Montréal oui ça, ça m'intéresse parce que ça c'est très concret et je voulais tout simplement voir et m'assurer qu'il y avait des exemples dont vous aviez pu vous inspirer parce qu'il y a matière à inspiration.

M. MAXIME LEMIEUX :

3495 Bien c'est sûr que l'Île-des-Sœurs est aussi un peu unique, là. Donc, on a essayé de
faire un hybride en fait, en fonction de pas mal plein d'idées qu'on a trouvé ailleurs. Il y a des
bon coups qui ont été faits en effet dans le quartier Pointe-Nord. Dans la relation du bâtiment
par rapport à la rue et dans l'implantation des commerces, des espaces publics. Certains bons
coups en cours dans Griffintown, des moins bons coups aussi. Il y a d'autres projets à Montréal
3500 aussi qu'on pourrait discuter, mais je ne peux pas vraiment vous nommer tous les projets qui
ont été inspirés. C'est un long processus qui a été sur quasiment deux ans.

Mme GISÈLE CHAPLEAU :

3505 Pour terminer, par rapport à ce que je viens de dire. Je voudrais juste savoir le COS de
Griffintown dans les réponses qui vont m'être données?

LA PRÉSIDENTE :

3510 Si vous l'avez, mais si vous l'avez pas, on les acheminera. On va les acheminer.

M. MAXIME LEMIEUX :

3515 Je ne l'ai pas.

LA PRÉSIDENTE :

3520 Merci. Alors, Norbert Morin puis ce sera suivi de Gilles Beaudry. Est-ce qu'on a Norbert
Morin avec nous? Sinon, Gilles Beaudry. Vous êtes monsieur Beaudry. Bonsoir.

M. GILLES BEAUDRY :

3525 Merci d'avoir prolongé un peu, ce qui me permet d'être ici. La semaine prochaine, j'aurais pas pu y être. Voici, je vais poser une seule question. Je pense que ça va résumer l'ensemble de tout ça. Je voulais savoir qu'est-ce que vous prévoyez dans ce nouveau quartier-là qui va faire en sorte que les gens vont vouloir fréquenter ce quartier-là, qui va faire en sorte que les gens soient bien dans ce quartier-là? C'est évident que les gens qui
3530 demeurent à l'Île-des-Sœurs, qui ont décidé d'y emménager, c'est parce qu'ils ont décidé d'y trouver un milieu très agréable, très intéressant. Je veux savoir moi, qu'est-ce qui va faire que ce soit agréable pour moi de fréquenter ce nouveau quartier-là? Est-ce qu'on a prévu des aménagements urbains, du mobilier urbain différent, c'est quoi qui va m'attirer à cet endroit-là?

3535 **M. MAXIME LEMIEUX :**

 C'est sûr que, dans la façon qu'on pense, les différentes voies publiques et les bâtiments, on va intégrer plus de verdissement, plus d'espaces dédiés au commerces et services pour les résidents. Plus de possibilités aussi pour faire des promenades entre les
3540 différents points d'intérêt. Maximiser les accès possibles au littoral. Donc, toutes plein de qualités qui existent quand même déjà à l'Île-des-Sœurs qu'on souhaite reproduire ici. Mais d'une façon peut-être un petit peu plus compact, du fait qu'on est proche de la station du REM, mais on veut vraiment agrémente à travers l'ensemble des qualités qui existent déjà à l'Île-des-Sœurs. Et au niveau de la qualité architecturale aussi, bien entendu.

3545

M. GILLES BEAUDRY :

 Je ne poserai pas de deuxième question, je vais juste préciser la première.

3550

LA PRÉSIDENTE :

3555 Je voulais juste vous dire qu'on a un complément de réponse encore de monsieur Bernaquez, de l'arrondissement.

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

3560 Je pense qu'il va être important de travailler dans ce milieu de vie, là. C'est la qualité des ambiances, le confort pour le piéton, le cycliste, les automobilistes aussi. Mais je pense que c'est l'interaction entre tous ces gens-là, tous ces milieux-là qui va faire en sorte que ça va être agréable d'y aller ou d'y habiter ou d'y faire son commerce. Je pense à un paquet d'enjeux et vous avez dit tantôt effectivement que ça résume, mais il y a beaucoup d'éléments là-
3565 dedans qui viennent bonifier ce que, qui visent justement à créer un milieu de vie.

M. GILLES BEAUDRY :

3570 Je fais juste préciser. Parce que l'esthétique d'un quartier, que ce soient des fontaines, que ce soient des plans d'eau, que ce soient des choses comme ça, fait en sorte qu'on a le goût d'y aller et qu'on se sent bien. Et actuellement, ce que je perçois, c'est que le premier objectif c'est la densification, je pense que l'esthétisme passe en deuxième lieu et j'aimerais ça qu'on puisse la considérer correctement.

3575 **LA PRÉSIDENTE :**

Puis j'espère que vous allez nous déposer une opinion - courte ou longue - mais comme ça, on pourra l'inclure dans nos analyses.

3580 **M. GILLES BEAUDRY :**

J'ai posé une question par écrit à ce sujet-là, donc vous avez ma pensée là-dessus.

LA PRÉSIDENTE :

3585 Parfait. Maintenant, nous avons les deux dernières intervenantes si elles sont encore avec nous. Nous avons Geneviève Guay, suivie de Christine Lalonde. Bonsoir à nouveau.

Mme GENEVIÈVE GUAY :

3590 Oui, bonsoir à nouveau effectivement. Geneviève Guay, c'est une toute petite question. Quand vous inscrivez dans un projet d'urbanisme que vous recommandez qu'il y ait des infrastructures de sport, de loisir, de choses comme ça, est-ce que normalement dans le processus de fabrication, de conception du PPU, vous vous assurez qu'il y a une volonté réelle de la ville de les implanter ou est-ce que c'est juste des belles images pour vendre un projet?
3595 Parce qu'on s'est fait dire, nous autres, plusieurs fois, que la population de l'Île-des-Sœurs était très très loin en-dessous, par exemple, du niveau nécessaire pour avoir une piscine. Il faudrait avoir 100 000 de plus. Donc, on a l'impression que c'est juste du rêve faux.

LA PRÉSIDENTE :

3600 Donc, ça c'est votre, pour l'opinion...

Mme GENEVIÈVE GUAY :

3605 La question c'est: est-ce que vous vous assurez qu'il y a une volonté réelle derrière...

LA PRÉSIDENTE :

3610 Des équipements collectifs.

Mme GENEVIÈVE GUAY :

3615 Oui.

Mme LISE BERNIER :

3620 Oui. Comme on le mentionnait tantôt en terme, quand j'ai eu une question qui touchait la gouvernance par rapport à la mise en œuvre, clairement, dans les démarches de planification sur les secteurs prioritaires de l'administration actuelle, il y a une démarche de gestion de ces futurs projets urbains là qui est déjà enclenchée dès l'amorce de la planification.

3625 Donc, avec l'ensemble des parties prenantes à la ville, dans les arrondissements et le cas échéant aussi, en tendant vers la mise en œuvre avec les partenaires, il y a des comités qui sont mis sur pied puis qui assurent la convergence des choix, notamment pour le financement des interventions et la faisabilité technique.

3630 Donc, ce n'est pas juste un document de planification qui donne des objectifs et qui assure des modifications de zonage comme effectivement dans certaines cultures on a pu le voir. Il est clairement souhaité de passer vers une étape de réalisation à travers les dossiers d'approbation de projet. Ça se fait au niveau de la direction générale à la ville, ça se fait aussi avec les élus du comité exécutif, comité dont monsieur Benoit Dorais est le président, d'ailleurs.

3635 Donc, il y a une gouvernance qui est mise en place pour assurer que la planification va passer à l'étape de réalisation et que les investissements requis vont être au rendez-vous. Par ailleurs, comme l'a mentionné mon collègue de l'arrondissement tantôt, le travail se fait beaucoup aussi sur le terrain avec les commissions scolaires, identifier les besoins et tout ça. La ville a mis sur pied, pour ce secteur-là et comme pour d'autres aussi, le règlement sur le droit de préemption. Qui est un levier éventuellement s'il y a des terrains qui pouvaient venir disponibles, donc la ville pourrait faire l'acquisition pour une revente à la commission scolaire ou pour implanter des équipements publics, tel qu'on l'a mentionné à plusieurs reprises ce soir.

3640 Je rappelle que c'est un long processus. C'est pas une transformation qui va se faire du jour au lendemain. C'est sur du long terme et c'est aussi en fonction de la volonté, des

intentions des propriétaires privés, des développeurs, de passer à l'action et de transformer le secteur selon cette vision-là.

3645

Mme GENEVIÈVE GUAY :

Merci.

3650

LA PRÉSIDENTE :

Madame Christine Lalonde.

3655

Mme CHRISTINE LALONDE :

Madame la présidente, rebonsoir. On va faire ça vite. Je vais, votre réponse... en fait, votre semi-réponse tantôt m'a rendue perplexe. Donc, je pense que je vais vous la reposer, mais autrement pour que ça soit plus facile. J'aimerais ça, s'il vous plaît, aller à l'acétate 113 qui a le plan des usages. Parfait. le groupe d'usage autorisé, donc page 113, excusez-moi. Page 113 de votre document de PPU, si vous l'avez.

3660

M. MAXIME LEMIEUX :

Oui, c'est plus détaillé.

3665

Mme CHRISTINE LALONDE :

Mais je peux vous le nommer, c'est pas grave. C'est les mêmes couleurs, là, mais si vous l'avez en format papier, je peux...

3670

M. MAXIME LEMIEUX :

3675 Ici, c'est public, équipement collectif et habitation. Donc, vous aviez raison, il n'y a pas de commercial autorisé.

Mme CHRISTINE LALONDE :

3680 Exact, exact. Donc, à toutes fins utiles, à ma compréhension, c'est sûr, on s'entend, on va pas démolir un centre d'achat existant pour le rebâtir sur un stationnement existant. Donc, à toutes fins utiles, vous êtes en train de complètement dézoner le centre d'achat. Et il va être voué à disparaître. Donc, ma question, je vais la reposer: sur quels études de marché ou de faisabilité vous vous êtes fiés pour prendre cette décision et juger du fait qu'un centre d'achat
3685 peut être oblitéré, dans un sens. Et dans ce sens-là, où est-ce que vous prévoyez... est-ce que vous jugez, autrement dit, que un supermarché est suffisant pour toute l'Île-des-Sœurs? Est-ce que le Provigo va être voué à disparaître, selon votre nouveau zonage?

M. MAXIME LEMIEUX :

3690 À cet endroit-ci, c'est parce qu'on prévoyait, on privilégiait davantage un pôle institutionnel, mais le reste de la propriété, comme je vous disais, autoriserait le commercial et tout le long de Place du Commerce, il y aurait une possibilité d'implanter un supermarché, comme pour votre propriété ou pour une autre propriété aussi. Donc, c'est en effet ce site-là
3695 qui n'autorise pas du commercial. Si c'est un avis que vous voulez mentionner, vous pouvez le faire dans le cadre du mémoire, ce sera j'imagine...

Mme CHRISTINE LALONDE :

3700 ...oui, absolument. L'opinion sera d'un côté. C'est juste une question de clarification. Autrement dit, votre décision elle est basée sur quoi?

M. MAXIME LEMIEUX :

3705 C'est dans le but de faire un pôle qui est davantage dédié aux équipements collectifs et institutionnels dans ce secteur-là.

Mme CHRISTINE LALONDE :

3710 Donc, il n'y a pas d'études de marché ou de faisabilité qui étudie l'impact de faire disparaître un des deux supermarchés ou le centre commercial au complet?

M. MAXIME LEMIEUX :

3715 Bien, premièrement, il faut qu'il y ait un... le propriétaire du terrain, il faut qu'il veule déplacer, démolir un projet puis faire un autre projet. Il faut qu'il y ait une demande, là. On ne demande pas de démolir le projet ou de changer le projet pour le moment. C'est que s'il y avait un nouveau projet qui était conçu, ça serait de voir à le rapprocher davantage de Place du Commerce, pour profiter dans le fond, de la desserte commerciale de Place du Commerce. Ça peut être un supermarché, ça peut être un commerce de service ou de proximité. Ça peut être, 3720 à peu près n'importe quoi, mais l'intention c'est de rapprocher davantage les activités commerciales le long de Place du Commerce plutôt que le boulevard René-Lévesque qui se veut davantage un interface dédié à de l'habitation des quartiers adjacents.

3725 **Mme CHRISTINE LALONDE :**

Je note que j'attends. J'attends.

M. STÉPHANE BERNQUEZ :

3730 Bien, je pourrais peut-être amener la précision que vous avez un droit acquis tant et aussi longtemps que vous ne faites pas de modification. On ne vous demande pas de démolir

3735

et de quitter les lieux, c'est pas ça du tout. Mais le droit de préemption fait en sorte que si vous décidez de vendre la propriété, on va pouvoir dire « bien nous-autres, on est intéressés », et aux conditions que vous avez.

Mme CHRISTINE LALONDE :

3740

C'est ça. Mais donc votre objectif c'est de faire disparaître...

M. STÉPHANE BERNAQUEZ :

3745

On pourrait ne pas être intéressés. Mais ça ne vous empêche pas non plus, éventuellement, d'arriver avec un projet, ce qu'on appelle un PPCMOI. Un projet particulier qui ferait en sorte qu'on pourrait approuver un autre projet qui est votre proposition, ce qui n'est pas impossible non plus.

Mme CHRISTINE LALONDE :

3750

Oui, c'est clair que ça on en reparlera dans une autre séance, mais sachez que dans la pratique, dans le marché, une fois que les options de location se terminent, essentiellement, ce que vous dites là, c'est très difficilement réalisable. Donc, c'est voué à disparaître ou peut-être que la ville l'achète pour des fins institutionnelles, à ce moment-là. Mais, je vous remercie beaucoup, ça répond à ma question. Merci.

3755

LA PRÉSIDENTE :

3760

Bon. Bien merci beaucoup. Alors, on a réussi. On a passé à travers toute la liste des gens qui s'étaient inscrits au registre. J'espère que ceux qui n'étaient pas là, nous ont envoyé les questions par écrit et on va s'assurer d'avoir des réponses et de les mettre en ligne.

Donc, je voulais vous dire que donc il n'y aura pas de deuxième soirée, on est passé à travers tout le registre des gens inscrits.

3765 Alors, je voudrais vous préciser, encore une fois, qu'on vous invite à soumettre vos opinions écrites ou faire des présentations orales si vous n'avez pas de mémoire écrit à faire. Et on peut remettre une opinion écrite sans avoir à la présenter verbalement, également.

Donc, tous ces détails, vous les avez dans le dépliant de l'OCPM parce que nous favorisons la participation la plus large.

3770 Pour intervenir lors des séances des auditions des opinions, il faut s'inscrire par téléphone en téléphonant à l'Office avant, bien vous avez jusqu'au mercredi 23 octobre à 16 h. Ça c'est pour vous inscrire et ainsi, on vous entendra.

3775 La date limite pour le dépôt des opinions écrites, c'est également mercredi le 23 octobre à 16 h. Ce dépôt se fait en ligne ou par la poste.

3780 Il y aura aussi une façon de nous faire part de vos opinions sur le site Internet de la consultation via des questions ouvertes thématiques et elles seront en ligne dès le 3 octobre, pour un mois.

Les opinions écrites seront rendues publiques dans les jours qui suivent la dernière séance d'audition des opinions. Tout sera en ligne.

3785 Et une fois les étapes de consultation terminées, la commission analysera les mémoires, les interventions et rédigera son rapport. Le rapport sera remis à la présidente de l'Office, qui l'enverra ensuite à la mairesse. Le rapport sera rendu public dans les 15 jours suivant.

3790 Par la suite, les décisions à prendre appartiennent aux élus municipaux. la documentation relative au projet demeure accessible en tout temps sur le site Internet. Nous y ajoutons régulièrement des documents, on vous invite à visiter le site et il y aura toute la transcription de la séance de ce soir qui sera en ligne dans quelque temps.

3795

Permettez-moi de remercier les représentants de la ville et de l'arrondissement. Et je remercie également les gens qui ont soutenu nos travaux. Finalement, un grand merci à vous tous qui avez participé à cette consultation. Merci beaucoup et bonsoir.

AJOURNEMENT

3800

* * *

3805

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