

450 **Mme CONSTANCE RAMACIERI:**

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

455 **LA PRÉSIDENTE :**

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

460 **M. PIERRE MALO :**

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

**LA PRÉSIDENTE :**

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

**M. PIERRE MALO:**

470 Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir.

475

**M. PIERRE MALO:**

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

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

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

485

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

490

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

495

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

500

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

505

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**LA PRÉSIDENTE :**

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

**M. PIERRE MALO:**

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

**LA PRÉSIDENTE :**

660

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

**M. PIERRE MALO :**

665

Bonne question.

**LA PRÉSIDENTE :**

670

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

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

675

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

**M. PIERRE MALO:**

La première chose...

680

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

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

685

**M. PIERRE MALO:**

690

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

695

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

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

700

**M. PIERRE MALO:**

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

705

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

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

710

**M. PIERRE MALO:**

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

715

**Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

720

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

725

**M. PIERRE MALO:**

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

730

**Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

735

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

740

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

**M. JACQUES SARRAILH:**

745

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