

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup. Alors, maintenant nous allons entendre monsieur Gewurz et monsieur Louis Papineau.

660

M. ILAN GEWURZ :

Bonsoir. Je suis Ian Gewurz, Louis Papineau pour la corporation Proment. On va vous parler du quartier Pointe-Nord encore. Transformer ce site à un quartier vibrant où les gens veulent vivre n'était pas évident, spécialement comparé à la pointe sud avec la forêt et la tranquillité. Donc, on a consulté, on a fait des recherches et on a trouvé des meilleurs urbanistes en Amérique du Nord à Vancouver, à Boston et à San Francisco pour nous guider sur le développement du plan d'ensemble original. Et après ça on a travaillé avec des architectes, des architectes de paysage montréalais pour assurer que le plan va réfléchir des valeurs montréalaises et québécoises. Et on a développé huit principes qui ont guidé le développement du début.

665

670

On a voulu créer un quartier avec une rue commerciale qui privilégie les commerces locaux et de proximité pour distinguer de l'autre côté de l'Île-des-Soeurs avec des parcs riverains et des espaces verts pour marier avec le champêtre de l'Île-des-Soeurs, tous basés sur le développement durable. On a été un des premiers LEED ND au Canada. Et garder des percées visuelles vers le fleuve et le centre-ville et accès au fleuve, avec une communauté complète, avec des différents types d'habitations, une communauté piétonne qui privilégie le transport en commun, transport actif, une architecture intégrée avec une échelle humaine, une intégration avec le campus Bell qui était au bord de la rue.

675

680

On a signé deux protocoles avec la Ville de Montréal et l'arrondissement de Verdun, des contrats légaux et un guide d'aménagement qui sont adoptés par le Conseil municipal qui a adopté le principe du plan d'ensemble et les principes de développement dans le règlement du zonage.

685

Aussi, fréquemment on a fait des sondages et des consultations publiques avec les résidents sur place pour intégrer leur opinion dans notre processus de planification.

690 Basé sur le sondage et le commitment de la Ville, on a pris le risque de commencer notre développement avec des blocs urbains de mi-hauteur au milieu et des blocs riverains avec des tours plus pour la densité, mais pour garder le maximum d'espace vert et les maisons de ville pour garder une échelle humaine. On a gardé des ouvertures vers la ville pour démocratiser cette vue. L'accès au fleuve.

695 Montréal on est une île, mais quartier Pointe-Nord est un des seuls quartiers riverains à côté du Centre-Ville de Montréal. Donc, tout le bord de l'eau et une piste cyclable et des parcs actifs, et la rue commerciale dans laquelle on a privilégié les commerces locaux et des services. On a dit non à des franchises, même pour moins de loyer et plus de risque pour créer le coeur du quartier. Et tout ça, basé sur le développement durable, pas juste que les tours sont LEED or ou
700 LEED argent, mais tout le quartier était un quartier LEED or, un des seuls au Canada.

Et on arrive à la dernière phase d'un plan d'ensemble qui était quelque chose qu'on travaille là-dessus depuis 14 ans. C'est totalement différent de Place du Commerce qui est au début d'un processus. On est à la dernière phase du processus. On a été exproprié par le fédéral pour la construction du pont Samuel-de-Champlain. Donc, le morceau de terrain dans la dernière
705 phase était rupturé, et quand la rue tournait pour planifier cet endroit, on a guidé, on a utilisé le même principe, les tours, le maximum d'espace vert, une échelle humaine. Donc, le même principe qui a guidé le développement du début.

710 Et la Ville arrive avec un PPU et on est d'accord avec beaucoup des objectifs, mais avec des règlements qui ne marchent vraiment pas avec qu'est-ce qui a été créé, qu'est-ce qui est là sur la place. Je vais mentionner juste les plus importants.

715 Le premier, c'est la densité. On est tous d'accord qu'à côté du REM on doit créer un TOD, on doit avoir de la densité. Mais les règlements qui étaient proposés ne permettent pas la

densité. Il réduit la hauteur des tours, il réduire le couvre-sol des tours et il demande un minimum de distance de 80 mètres entre les tours. Si tu prends les trois règlements ensemble, tu ne peux pas avoir un plan qui est dense. Ce plan ici a une densité plus proche à trois qui est une réduction de la densité aujourd'hui.

720

Notre plan, par contre, a une densité plus proche à quatre en gardant le maximum d'espace vert. On fait ça en « matcher », je m'excuse, la première tour avec les hauteurs et le couvre-sol du Evolo 1 et 2, et de matcher la deuxième tour avec la hauteur et la couvre-sol de Evolo X. C'est ça qui crée un skyline pour le quartier et que les immeubles de l'extrémité encadrent le quartier dans une manière très élégante.

725

L'impact sur la vue du mont Royal est vraiment nul ni pour l'impact de la vue pour les résidents existants sur l'Île-des-Soeurs.

730

Et si on parle du 80 mètres entre les tours, dans le point sud, Vistal a 45 mètres entre des tours et le sommet a 39 mètres entre les tours qui sont en masse pour garder des percées visuelles et des accès au fleuve. Donc, dans Pointe-Nord qui est une section plus urbaine, c'est sûr que 40 mètres est assez si les tours sont placées stratégiquement.

735

Le deuxième point c'est les espaces verts. Pour arriver à une densité, en respectant le règlement dans le PPU, on doit construire beaucoup plus de mi-hauteur qui va couvrir la plupart des espaces et qui ne va laisser rien en espace vert. Notre plan par contre garde 75% en espace vert, qui est honnêtement contre les règles proposées dans le PPU. Le PPU a un couvre-sol bâti minimal de 35%. Ça dit que c'est permettre maximum 65% verdure, moins que nous on a. C'est totalement contraire du principe du développement durable.

740

Le troisième point c'est les percées visuelles. Le plan a été fait pour garder des percées visuelles vers le fleuve, mais c'est des percées visuelles qui existent en théorie seulement. Ça, c'est une photo que j'ai prise moi-même en bas du pont Samuel-de-Champlain ça fait trois

745 semaines. Avec les changements de niveaux et les grands arbres sur place, il n'y a pas de percées visuelles vers le fleuve dans cet endroit.

750 Le quatrième point c'est l'emplacement des résidents. La Ville a mis la plupart des résidents dans le pire emplacement, il sacrifie les futurs résidents de la Pointe-Nord pour protéger le quartier existant. Et ça ne va pas être des unités abordables, parce qu'avec la taxe du REM et qu'est-ce qu'on doit faire pour l'insonorisation, ça va être des unités chères, juste mal placées.

755 Le cinquième point c'est la réduction du stationnement. Réduire le stationnement de 1.3 stationnement par unité à 0.75 unité dans les stationnements par unité est trop radical, et spécialement on sait qu'il y a des délais pour la livraison du REM et que le service de la SDM la fin de semaine et les soirs n'est vraiment pas bon.

760 Aujourd'hui, habiter sur la Pointe-Nord sans une auto n'est pas facile. Est-ce que la Ville va garantir une amélioration du transport en commun avant l'arrivée du REM? On a fait un sondage des gens qui sont inscrits pour le futur projet et on a demandé : « Combien de vous sont prêts d'acheter sans garage? » Et de 3 000 personnes, 3% ont dit qu'ils sont prêts. Donc, on est d'accord avec une réduction de stationnement, mais ça doit être plus graduel vers le, un stationnement par logement plus visiteur.

765 Six, c'est le transport actif. Île-des-Sœurs est connue pour des pistes cyclables sécurisées et champêtres qui sont divisées des trottoirs avec des arbres. On a proposé ça, à gauche un trottoir, une bande, des arbres et une piste cyclable, une autre bande des arbres et la rue qui marche avec le champêtre de l'Île-des-Sœurs et qui a une piste cyclable sécurisée.

770 Qu'est-ce qui est proposé dans le PPU, c'est une piste cyclable, un trottoir et la rue à côté une sur l'autre sans arbres. Ce n'est pas champêtre et c'est moins sécurisé. Ce n'est pas le principe de transport actif comme on veut arriver.

775 Le septième point, c'est l'archéologie. Comme Christian a dit, du début on a prévu un
parc commémoratif pour commémorer le parc Le Ber. Mais quand on a été exproprié par le
fédéral, le fédéral a excavé ce site, pris qu'est-ce qui était de valeur et scrappé le reste du site.
Dans le PPU, la Ville nous demande de limiter l'édifice pour protéger un site, mais c'est un site
780 qui n'était jamais déclaré patrimonial ni par le fédéral ni par le provincial et même pas du
patrimoine de la Ville. Donc, pourquoi nous on doit protéger quelque chose que la Ville elle-
même ne pense pas est tellement important.

785 Le huitième point c'est notre contrat moral. Nous, on a un contrat moral et les acheteurs.
Il y a 1 500 unités livrées et tout le monde a vu le plan d'ensemble, les visions, les valeurs et les
principes qui allaient avec. Et nous on veut livrer qu'est-ce qu'on a promis. On a une mairesse
qui dit que les développeurs doivent respecter le contrat moral, et on est totalement d'accord.

790 Mais est-ce que la Ville ne doit pas respecter le contrat moral et légal qu'il a avec nous?
Ils proposent un plan qui n'éthique pas avec notre plan et qui ne s'harmonise pas avec le quartier
existant qui est vibrant et de quelque chose dans lequel on peut être fier à Montréal.

795 Donc, en conclusion, on a cinq recommandations. Premièrement, on espère que les
commissaires de l'OCPM vont recommander à la Ville de respecter le protocole signé et de nous
laisser terminer le quartier comme prévu au début.

Deuxièmement. On doit faire une distinction entre les règles du jeu pour Place du
Commerce et le quartier de la Pointe-Nord qui sont deux situations totalement différentes.

800 Troisièmement. C'est, au minimum, on doit de permettre de construire une densité, un
TOD. Ça dit que les tours de 98 mètres et 120 mètres et des couvre-sols de 1 050 pieds qui
existent déjà sur l'Île-des-Soeurs et avec 40 mètres entre les immeubles.

805

Le quatrième, c'est la réduction des normes de stationnement. On est d'accord avec ça, mais ça doit être fait plus graduellement, spécialement avant que le REM arrive. Ça doit aller à un stationnement par unité plus visiteurs.

810

Et cinquièmement, on doit demander à la Ville de travailler dans un processus ouvert et transparent avec le développeur pour améliorer l'intersection du REM, les sentiers vers le parc et le fleuve pour protéger uniquement les vues qui existent sur place et de ne pas protéger des sites archéologiques qui n'étaient jamais classifiés patrimoniaux par n'importe quel niveau du gouvernement.

815

On est très fier de qu'est-ce qu'on a créé sur le quartier de la Pointe-Nord et on espère qu'on va avoir la chance et l'opportunité de terminer le plan comme prévu.

Merci pour nous permettre de vous présenter et on est ouvert à des questions.

LA PRÉSIDENTE :

820

Merci beaucoup. Je vous demanderais de ne pas applaudir dans la salle qu'on soit pour ou contre, on est en consultation publique. Donc, je demanderais à tout le monde de faire attention.

825

Alors, nous avons lu avec beaucoup d'attention le mémoire qui est vraiment complet, qui est vraiment bien détaillé. Je vais demander à mes collègues commissaires s'ils ont des questions? Parce que c'est très, très clair. Est-ce que vous avez une question? Oui.

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :

830

J'imagine vous avez eu l'occasion de discuter de tout ça avec la Ville de Montréal?

M. ILAN GEWURZ :

835 Non. On avait les occasions de discuter avec l'arrondissement de Verdun pendant le
dernier deux ans. On a présenté notre plan beaucoup de fois. Mais il y avait trois évènements de
consultation publique avec les développeurs de l'Île-des-Soeurs dans lesquels la Ville a présenté
leur plan de densifier avec le REM, de travailler à la réalité sur place de commerce. Il y avait une
840 expectation qu'il va proposer une densification, mais le reste du règlement dans le PPU était un
choc pour nous. La réalité c'est qu'on n'était même pas au courant. J'ai lu ça dans le journal.

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

845

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :

Si vous aviez, vous, à choisir ou à décider de l'avenir immédiat de ce projet-là, vous
feriez quoi?

850

M. ILAN GEWURZ :

Je ne comprends pas.

855

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :

Si vous aviez le choix de décider, vous, de l'avenir, de vos idées.

M. LOUIS PAPINEAU :

860

Notre souhait serait de compéter le plan directeur tel qu'on l'a amorcé, pour toutes les
raisons, toutes les règles, tous les principes de base et pour protéger la valeur des unités qu'on a

865 vendues aux voisins, à nos clients. Ils s'attendaient à avoir des édifices de tel gabarit à certains endroits. Ils ont acheté, basé sur cette vision-là qui fait partie des règlements de zonage, des principes. Donc, le souhait dans l'immédiat c'est de pouvoir continuer ce qui est commencé puis ne pas avoir un projet trois quarts fini, puis je vais dire « butché » à la fin, chose qu'on ne ferait pas, mais qui finit en queue de poisson.

870 **M. ILAN GEWURZ :**

Je peux ajouter une chose?

LA PRÉSIDENTE :

875 Oui.

M. ILAN GEWURZ :

880 Mon grand-père était un des premiers investisseurs dans l'Île, et mon père a passé les derniers 50 ans à construire l'Île. Et son message à moi et le message de mon grand-père était toujours : « Faire quelque chose dans lequel tu vas être fier. » Et quand on regarde ce plan, on ne sent pas qu'on peut faire quelque chose dans lequel on va être fier.

LA PRÉSIDENTE :

885 Merci. Est-ce que tu avais une petite question?

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

890 Oui, une petite question. Comment vous vous situez à travers le plan et qu'est-ce que vous parlez au niveau de tout l'aspect social, logement, face aux espaces publics, c'est ça, face à la communauté?

M. ILAN GEWURZ :

895 Si je comprends la question.

M. LOUIS PAPINEAU :

900 Bien écoutez, on est conscient qu'il y a des besoins en logement social. C'est quelque chose qui a commencé à être discuté avec la Ville. On comprend qu'il y a un projet de règlement sur la mixité sociale qui se discute ou du moins qui est en consultation. Nous allons suivre les recommandations, les règles. Le projet pour lequel on parle ne va pas se réaliser en un an ou en deux ans, c'est un projet à longue haleine. Et notre vision avec les gabarits de bâtiment s'adapte à une variété de clientèle.

905 Donc, on a parlé de maison de ville pour les familles, un peu plus de logements de taille différente dans les bâtiments. Et un point que je voulais mentionner, la présentation qui avait été faite au tout début des gens de la santé, dire que nous avons fait toutes les études au niveau climat sonore, bruit, éolien, parc éolien, qualité de l'air, toutes ces études-là ont été faites au tout début. Et l'emplacement des bâtiments tient compte de ceci. On veut créer des lieux d'usage extérieur qui sont protégés de ces éléments-là. De là, la réflexion sur les basiliaires des tours et tout.

915 Donc, c'est un projet qui a été très, très, très réfléchi et qui était accompagné par plusieurs experts, et donc qui a de la flexibilité et qui a une sensibilité vers les besoins de la clientèle.

M. ILAN GEWURZ :

920 Au niveau des espaces communs et les espaces publics, c'est quelque chose qui a été étudié profondément au début de la planification du quartier. Par exemple, le plan était d'avoir trois parcs actifs, le troisième était le parc Le Ber. Le terrain était vendu à l'arrondissement à un

925 escompte. Mais quand le fédéral a exproprié la municipalité, c'était une expropriation pour une
value beaucoup plus haute. Mais la Ville n'a pas pris cet argent pour réinvestir dans le quartier.
La responsabilité de créer ce troisième parc ce n'est pas à nous, c'est au domaine public. Et on
est d'accord qu'il doit y avoir. On était content, comme Christian avait dit qu'il va y avoir un parc
actif en bas du pont Champlain. Je pense que ça, c'est très bon. Et la commémoration au site Le
Ber doit être là, et on est totalement en faveur à ça.

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

D'accord, merci.

935 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, c'est très clair. Merci beaucoup pour votre présentation.

M. ILAN GEWURZ :

940 Merci pour le temps.

LA PRÉSIDENTE :

945 Et maintenant nous allons entendre Dany Tremblay. Bonsoir!

M. DANY TREMBLAY :

950 Bonsoir. Je me présente, Dany Tremblay, urbaniste. J'étais résident de l'Île-des-Soeurs
pendant presque 20 ans et responsable de l'urbanisme à la Ville de Verdun, devenue Montréal.
J'ai été là jusqu'à 2011, coauteur des plans d'urbanisme de 1989, 2000, 2005, 2010. Et j'ai
travaillé sur les ententes dont il a été question ici.