

745 **Mme ÉLAINE ÉTHIER :**

Actuellement, le littoral de la Pointe-Nord est abîmé dans le sens qu'il y a des équipements lourds, des camions, des roulottes, des beaux pick-up truck, comment on dit ça? Et des rétro-caveuses sur chenilles sur le bord de l'eau et j'ai fait une assez grande inspection la semaine dernière et j'ai envoyé des photos à l'AAPQ qui démontrent tous ces équipements-là, comme je l'ai dit, à moins de 30 mètres et je vous dirais même peut-être 30 pieds, dans certains cas, puis, ça, c'est de visu. J'ai les photographies à l'appui. Donc, c'est ça qui se fait abîmer depuis un bon bout de temps et, malheureusement, c'est toute la Pointe-Nord qui est comme ça.

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

Qu'est-ce que vous recommandez?

760 **Mme ÉLAINE ÉTHIER :**

Je recommande qu'on puisse faire des techniques d'aération de sol, qu'on revoie la décompaction et la plantation d'arbres parce que, comme c'est là, c'est surtout arbustif et ça ne joue pas un rôle bienfaisant, ni pour l'environnement, ni pour la santé humaine.

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

Merci.

770 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Je vous remercie beaucoup pour votre présentation. Merci. Alors, maintenant, nous allons entendre monsieur André Boisclair de l'IDU.

775 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

Alors, merci, Madame la présidente, Madame la commissaire, Monsieur le commissaire, Madame la sténographe, Monsieur l'analyste. Ça me fait plaisir de présenter devant vous. Nous vous avons soumis un mémoire qui comporte quatre recommandations. Je pense que vous connaissez l'IDU. Nous représentons essentiellement l'écosystème de l'immobilier commercial qui ne sont pas que les promoteurs, qui sont aussi les architectes, les ingénieurs, les financiers qui travaillent dans notre écosystème.

780
785
790
Je voudrais d'ores et déjà peut-être soulever une question de nature plus technique dans nos rapports avec et compte tenu de l'important mandat que la Ville vous a confié de tenir cette consultation. Le projet qui est devant nous et le règlement de contrôle intérimaire qui l'accompagne aura pour effet de reporter l'émission de tous permis et, donc, le dépôt de nouvelles demandes de permis impossible. Et donc, compte tenu des échéanciers de la Ville, il y a fort à penser qu'il y a un autre règlement qui fait l'objet d'une autre consultation qui est le règlement sur la mixité qui pourrait être en vigueur, pour lequel nous avons aussi exprimé une opinion. Alors, je voulais, peut-être, d'abord, d'entrée de jeu, Madame la Présidente, me tourner vers vous. Est-ce qu'il serait pertinent que nous vous acheminions aussi le mémoire qu'on a déposé au même Office au sujet d'une autre consultation?

795 **LA PRÉSIDENTE :**

Tout à fait.

800 **M. ANDRÉ BOISCLAIR:**

Oui.

805 **LA PRÉSIDENTE :**

Envoyez-le à l'analyste, on va le mettre dans la liste et...

810 **M. ANDRÉ BOISCLAIR:**

Parfait, alors, on a soumis une série de recommandations, puis, là, je ne voudrais pas... je ne crois pas... en tout cas, pertinent, mais vous comprenez les difficultés de timing. Au même moment, il y a un impact quant au choix de la Ville et aux décisions qu'elle a prises, puis, là, il y a un autre règlement. Donc, merci à madame la présidente. L'Office l'a déjà, mais je verrai à l'acheminer à l'analyste qui aura bien la gentillesse de me donner son courriel. Et, puis, j'acheminerais ce mémoire.

815
820 Je voudrais vous dire, d'entrée de jeu, que l'IDU n'a pas pour mandat de défendre le projet d'un promoteur ou d'un autre. Ce qui nous intéresse, c'est la qualité de l'écosystème et le parti pris de notre organisation, ça, à chaque fois que nous en avons l'occasion, c'est de plaider pour davantage de densité, mais que j'appellerais de densité intelligente qui permet à plus de gens de bien vivre dans le centre-ville de Montréal et son grand centre, de Montréal.

825 Pour un peu attirer votre attention en choquant quelque peu votre esprit, nous disons parfois à la blague que le pire projet du point de vue environnemental qui se réalise à Montréal sera toujours meilleur que le meilleur des projets dits environnementaux qui se réalisent à l'extérieur du territoire de la communauté métropolitaine de Montréal, qui se déroulent sur un ancien territoire qui aurait été dézonné.

830 Tout ça simplement pour illustrer de façon un peu simple, j'en conviens, que derrière les discussions qui sont celles que vous aurez entre vous, puis que vous avez avec les gens qui viennent présenter, c'est qu'il y a un enjeu qui est celui des changements climatiques et de l'empreinte carbone et que nous croyons qu'il est possible que nous soyons capables de vivre plus nombreux dans le grand centre-ville de Montréal, de bien le faire et que, de notre point de

835 vue, on s'émeut un peu qu'il soit plus compliqué, parfois, de construire en hauteur et en densité dans le cœur de la communauté métropolitaine de Montréal qui ne peut l'être à l'extérieur du territoire de la communauté métropolitaine et dans ses pointes en particulier.

840 Donc, il y a un enjeu. Vous intervenez dans un écosystème très large et je comprends le mandat qui est le vôtre, mais je suis convaincu que vous vous intéressez à ces questions plus macros, qui viennent sans doute justifier l'opinion de plusieurs qui se présentent devant vous.

845 Donc, cette idée de la densité intelligente, la construction de quartiers, elle nous apparaît d'autant plus pertinente qu'au même moment où des promoteurs attendent que la Ville donne un feu vert, nous vivons en ce moment une augmentation significative des prix et que toute contrainte à l'offre a comme impact indirect de contribuer à la hausse des prix qui fait pourtant maugréer la Ville de Montréal et les Montréalais. Donc, une des façons d'agir, ce n'est pas juste en contraignant l'offre, c'est de soutenir... en contraignant l'offre de logements, mais c'est plutôt en soutenant cette offre de logements pour répondre à la demande, puis avoir un impact sur les prix.

850 Et, c'est d'autant plus difficile à accepter, une intervention comme celle-là à ce moment-ci que de l'autre côté du pont Champlain, à la gare Panama, puis, par extension, au DIX30, dans peu de temps, il sera plus facile de se déplacer pour un travailleur du centre-ville de quitter la gare Panama pour aller travailler au centre-ville que ce ne l'est pour un travailleur de Villeray que d'aller travailler au centre-ville.

860 Et, donc, il nous semble que les interventions de plus en plus nombreuses que la Ville adopte, et dont le PPU qui est là va, d'une certaine façon, contribuer à l'effet inflationniste que nous voyons dans le marché de l'habitation et, puis, va détourner l'attention des développeurs vers les couronnes et, en particulier, la Rive-Sud de Montréal où le REM est à nos portes.

Donc, j'argumente de façon très rapide, Madame la Présidente, j'en conviens, mais vous comprenez qu'il y a une dynamique de marché et puis que l'Île-des-Sœurs, toute île soit-elle,

865 appartient à une dynamique beaucoup plus large, puis je vous invite, dans la formulation de vos observations, à réfléchir sur cet écosystème et sur ce marché.

870 Donc, nous vous soumettons quatre recommandations. Elles sont assez simples à comprendre. Nous nous sommes posé la question en rédigeant ce mémoire : est-ce que le PPU qui est proposé, premièrement, est-ce qu'il atteint un équilibre? L'équilibre, quel est-il? Bien, la densité souhaitée, que nous plaidons, hein, Madame la Présidente, comprenons-nous bien, là, alentour des aires TOD, une aire TOD qui, par définition, on le souhaite, où les gens qui y vivent ont moins de dépendance à l'endroit de la voiture, ont accès à des services de proximité et ainsi de suite, ça, c'est la théorie des aires TOD. Est-ce qu'il y a un équilibre entre ce que nous plaidons nous-mêmes?

875 Et nous appuyons la CMM qui a créé 133 TOD sur la... et puis comme industrie, en plus de ça, on contribue dix dollars du pied carré pour chaque pied carré que nous construisons à l'intérieur d'une aire TOD. Faut-il le rappeler, qu'en créant cette infrastructure publique, les autorités ont créé de la valeur au terrain et, donc, nous allons, comme industrie, financer sur 50 ans, 600 millions de dollars au financement du REM.

880 Donc, on comprend bien ça, puis on est des partenaires du financement de la station qui se retrouvera sur la Pointe-Nord.

885 Mais, donc, est-ce qu'il y a un équilibre entre ça, notre vision des aires TOD et puis la réalité du milieu qui est cette espèce de Cité-Jardin que plusieurs ont décrite avec beaucoup plus de talent et d'expertise que moi. Et puis, hélas, bien, on arrive à la conclusion que non. Et c'est ce qui justifie nos premières recommandations.

890 On en est pour la densité. Mais là, on n'intervient pas sur un terrain qui est en friche. On n'est pas à la gare Panama. On n'est pas dans l'ancien quartier Solar, avant qu'on commence à le construire. Il y a un cadre bâti, il y a des activités commerciales. Il y a, en plus de ça, des locataires de ces espaces commerciaux qui sont sous contrat et qui ont des obligations. Il y a un

895 bail emphytéotique. On intervient. C'est un peu embêtant. Mais on vit dans une société de droit. Et puis, on ne peut pas intervenir dans cet écosystème puis faire comme si ces obligations contractuelles prises par nos membres et leurs clients, comme si elles n'existaient pas.

900 On ne peut pas non plus faire abstraction du fait qu'il y a des gens qui ont choisi un cadre de vie où, convenons-en, l'automobile a encore... ce n'est pas moi qui va faire l'apologie de l'automobile ici aujourd'hui, mais on comprend que ça fait encore partie de leur style de vie, puis c'est comme ça que l'offre commerciale s'est construite. On ne peut pas intervenir puis faire semblant... comme si on était devant une page blanche, là.

905 Alors, ce qui justifie les premières recommandations, d'autant plus que notre compréhension, c'est que toute l'île s'est développée alentour d'un pôle, du seul pôle commercial qui existe, qui est la Place du Commerce. Donc, tous nos commentaires que vous voyez sur les stationnements, l'accès et ainsi de suite sont... je pense qu'ils sont bien expliqués, d'où la recommandation 1.

910 Nous demandons à la Ville de bien planifier ce qu'elle souhaite faire du côté des espaces publics. C'est une des grandes difficultés. C'est qu'on intervient dans des milieux où ce n'est pas clair ce que la Ville va faire. Un jour, elle nous dit une chose. Le lendemain, elle nous dit le contraire. S'ils pouvaient prendre l'habitude de planifier leurs infrastructures publiques. Les écoles, en particulier. Quand je parle des autorités publiques, la Ville, la commission scolaire, le
915 gouvernement du Québec.

920 Il n'y a pas un promoteur objectivement qui ne veut pas une école sur son terrain. On s'est battus pour que le Conseil du trésor change ses règles pour qu'il puisse y avoir des emphytéoses, pour que nous puissions construire de l'espace pour des écoles. Mais les budgets ne viennent pas pour construire de nouvelles écoles. Pensez-vous que le promoteur peut attendre trois ans, cinq ans, dix ans avant que de faire partir son projet?

925 C'est ce qui est arrivé dans le cas du Children, on a porté tout le blâme parce que c'est facile d'accuser ces promoteurs et ainsi de suite qui, en passant, sont beaucoup des investisseurs qui gèrent la pension d'employés municipaux, de professeurs, de travailleurs de la FTQ ou de la CSN qui sont partenaires de ces projets. On a pris le blâme large, mais dans la réalité, si les autorités publiques ne suivent pas, bien, on ne peut pas attendre éternellement. Et donc, c'est plus facile blâmer l'autre que de se regarder dans le miroir, dans certains cas. On l'a vu sur l'enjeu des infrastructures publiques.

930 Dernière chose, Madame la Présidente, c'est la question de la prévisibilité. Là, la Ville ne peut pas changer les règles du jeu. On est en train de jouer un match. Il y a des règles du jeu qui ont été clairement établies, puis qui viennent... auxquelles... nous sommes une industrie règlementée. On obéit aux règles du jeu, mais je vous refais la séquence. Puis, je présume que je ne suis pas tout seul... il y en a qui en ont parlé avant moi. Mais... alors. Une démarche de planification élaborée avec l'arrondissement de Verdun. Et les résidents de l'Île-des-Sœurs, ça commence en 2002, Madame la Présidente. Les citoyens ont d'ailleurs adhéré au principe du plan directeur qui a été présenté à la consultation publique qui a eu lieu, une adhésion. On travaille. Le secteur privé reçoit les signaux.

940 De ce plan directeur est né un Guide d'aménagement de la Pointe-Nord qui a été émis quelques années plus tard, qui est le fil conducteur, qui définit les aménagements, puis qui définit un peu le travail, entre autres, qui a été fait par la Ville.

945 Et là, soudainement, on vient changer les règles du jeu. On gèle les demandes de permis de construction, alors que le processus de planification est complété, me dit-on, à près de 80 %. Là, il y a comme quelque chose, nous, qu'on ne comprend pas parce que ce qui permet à notre industrie qui gère des risques, à chaque jour, c'est la prévisibilité de l'intervention publique.

950 Alors, on n'est pas parfaits, la Ville n'est pas parfaite. On comprend qu'il faut qu'on discute. Mais de voir ça arriver, à la dernière minute, par la ville-centre, alors que l'arrondissement

n'a jamais dit mot, puis vient siffler une pôle sans jamais que les gens l'aient vu venir, en droit, il y a comme quelques problèmes qui se posent.

955 Alors, je vous demande de porter une attention toute particulière à cette idée que cet écosystème doit produire en ce moment - l'écosystème que je représente - doit produire plus d'unités. C'est en produisant plus d'unités qu'on va être capables d'agir sur les prix, puis en sifflant comme ça l'arrêt du match, la Ville bloque des unités qui ne vont pas sur le marché. Ça va avoir comme impact que les prix vont augmenter, que les gens vont fuir la banlieue malgré les investissements que nos membres font pour construire la station REM, je vous le rappelle, ce
960 n'est pas une décision de la Ville, c'est une décision du gouvernement du Québec, mais c'est dix piastres du pied carré construit incluant balcon et sous-sol et stationnement que l'industrie paye à travers les acheteurs qui se procurent des unités.

965 Voici la situation, donc, un peu inconfortable dans laquelle nous sommes et on compte sur vous pour rétablir un peu les choses. Donc, je vous remercie, Madame la Présidente, pour votre attention. Madame, Monsieur, je suis disponible pour répondre à vos questions.

LA PRÉSIDENTE :

970 Bien, merci beaucoup. C'était très clair pour la position. Alors, nous en prenons bonne note. C'est bien argumenté. Je me demandais si vous... il y a plein de choses dans le PPU, peut-être que vous n'avez pas une position sur tout. Mais juste pour vous faire parler un peu de la partie sud de la Place du Commerce. Est-ce que... dans le PPU, on propose de beaucoup
975 augmenter les espaces de bureau et commerciaux. Est-ce que vos membres ont réfléchi à ça? Est-ce qu'il y a là des opportunités que vous trouviez... ou ...

980

M. ANDRÉ BOISCLAIR:

985 Bien, moi, non, mais alors, c'est sûr que les places commerciales se développent partout
et celles qui ont marqué le développement de Montréal ne sont pas celles qui vont survivre dans
20 ans ou dans 30 ans.

990 Et, donc, on cherche effectivement de la mixité. Une mixité comme institution qui permet à
des gens de travailler, de vivre dans un quartier puis d'avoir accès à des commerces puis une
qualité de vie.

995 Donc, qu'il y ait du bureau qui se développe, pourquoi pas? Et n'oublions pas que la façon
de penser des membres de notre industrie, dans bien des cas, et là, je ne connais pas les projets
spécifiques, ici, donc je parle en termes généraux, mais ce sont les projets résidentiels qui
permettent de financer des projets de bureaux parce qu'il y a du financement entre les différentes
fonctions de ce qui peut être un même édifice ou même d'un même développement.

1000 C'est des projets qu'on appelle de *mixed use*, je ne pense pas révéler de grands secrets
si, par exemple, le projet de la Banque Nationale au centre-ville de Montréal se fait parce que, non
loin, il y a des activités aussi, il y a un projet résidentiel. Donc, on ne pense plus, dans notre
industrie, de façon segmentée, comme peut-être il y a une autre époque où il y avait du bureau,
du bureau, du commercial, du commercial et du résidentiel. De plus en plus, nos membres sont
trilingues. Ils parlent résidentiel, bureau et commercial.

1005 **LA PRÉSIDENTE :**

1010 Et puis, aussi, pour toute la réflexion que nous avons à faire sur ce PPU, il y a beaucoup
l'aspect rappeler la Cité-Jardin dans cette construction plus dense. Est-ce que, dans ce que vous
vivez dans votre industrie, juste pour nourrir notre réflexion, vos membres... c'est quoi les
dernières innovations? À quoi on peut rêver pour y avoir plus de vert? Plus d'approches

écologiques? Est-ce qu'il y a des choses que vous pouvez partager avec nous qui pourraient nous inspirer?

M. ANDRÉ BOISCLAIR:

1015

Il y a plusieurs pratiques. Vous soulevez une question très intéressante sans que je vous fournisse la recette, mais une des choses qui est certaine, c'est que plus vous allez réglementer notre industrie, plus le coût pour rentrer dans l'industrie va être élevé, plus le capital requis va être élevé parce qu'il y a des coûts de terrain qui augmentent, des coûts de construction qui augmentent, et des coûts règlementaires. Ça fait que qu'est-ce qui arrive? Vous allez forcer les regroupements puis il y a moins d'innovateurs qui vont rentrer dans le marché.

1020

N'oubliez jamais que si vous voulez l'innovation que vous appelez, qu'il faut des plus petits joueurs qui, à un moment donné, en ce moment, font des 20, 30 logements, puis on leur souhaite la grâce dans 10 ans, puis dans 20 ans d'ici d'en faire davantage.

1025

Il faut faire attention quand vous vous exprimez, à penser à ces petits joueurs innovants. Je pense, par exemple, à un promoteur comme District Atwater, qui n'est pas présent ici, mais qui est sur le territoire spécifique que vous avez étudié, mais qui est très présent dans Verdun, qui regarde à être Net Zéro, qui utilise des matériaux reconnus comme étant durables qui répondent aux meilleures certifications, qui convainc la Ville de faire preuve d'un peu d'imagination aussi dans le type de règlement, de leur donner de la souplesse un peu dans la réglementation pour leur permettre de faire face à ces coûts additionnels.

1030

Et, donc, ces gens ont la recette puis le marché va chercher à se distinguer, puis aujourd'hui je pense que, peut-être pas dans le bureau, mais dans le résidentiel, très certainement qu'il y a de la valeur à quelqu'un qui met sur le marché une unité qui respecte les meilleurs standards qui existent à cet égard,

1035

1040

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup. Madame Massicotte, tu avais une question.

1045 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:**

Oui, petite question. Comme vous dites, on ne part pas avec une page blanche. Donc, je voulais avoir un peu votre opinion à savoir la partie des espaces publics, des espaces... la plupart sont privés, mais comment vous voyez ça dans ce PPU, la partie des espaces publics du fait que, 1050 comme vous l'avez mentionné, le Guide d'aménagement est presque fait à 80 % du côté de la Pointe-Nord, mais...

M. ANDRÉ BOISCLAIR:

1055 On fait une consultation sur la consultation...

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:

Mais, en même temps, au niveau de la Place du Commerce, comment vous voyez ces 1060 liens-là, ces interconnexions-là qui peuvent se faire?

M. ANDRÉ BOISCLAIR:

Si les... je pense que tout le monde est de bonne volonté, ici, là-dedans. Je comprends 1065 qu'on est dans un processus encadré qui est celui de l'Office de consultation publique, mais la Ville a considérablement augmenté son rapport de force aujourd'hui avec les propriétaires qui sont d'ordre privé.

Un, il faut que la Ville intervienne dans le marché privé, qu'elle ne se gêne pas pour 1070 acquérir du terrain. Deux, elle a l'expropriation dans certaines circonstances qui est toujours

possible. Trois, elle ne se gêne pas avec le droit de préemption, mais elle ne peut pas pour autant avec le droit de premier refus qu'elle... de préemption qu'elle a. A-t-elle vraiment les moyens de l'exercer? Ça, c'est une autre paire de manches parce qu'on n'a jamais su quels sont les budgets disponibles.

1075

Alors, elle crée de l'incertitude sans être capable nécessairement de livrer et puis s'il y avait une proposition intéressante d'un espace public... on paye déjà des frais de parcs. 10 % de la valeur du terrain. On les finance ces infrastructures publiques là, 10 % de la valeur d'un terrain qui va être cadastré, qui va être, qui fait l'objet d'une opération de lotissement. On paye pour ça.

1080

Est-ce que vous pourriez regarder de ma part, puis de la part de nos membres, qu'est-ce que la Ville fait de cet argent-là? Puis où il va, cet argent-là? On a beaucoup de misère à savoir ça. Il y a un manque de transparence dans l'ensemble de ses fonds, que ce soit le logement social, la transparence qui existe pour ces frais de parcs, combien la Ville a ramassé puis où est-ce qu'elle dépense cet argent-là. Ce serait peut-être un début de solution.

1085

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:

Merci.

1090

LA PRÉSIDENTE :

Gaétan, est-ce que vous avez une question?

1095

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

Oui. J'ai une question. Je ne sais pas trop comment la poser, je vous avoue.

1100

M. ANDRÉ BOISCLAIR:

Allez-y.

1105 **M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

Depuis qu'on a eu le début de cette consultation, il y a beaucoup de points de convergence qui sont arrivés ici. J'en ai retrouvé beaucoup dans votre mémoire qui complètent ce qu'on a entendu. Un des points, c'est la nécessité de travailler ensemble. Créer, justement, une concertation, un partenariat très fort, mais, actuellement, il y a comme un mur entre la Ville puis...
1110 ce que je comprends, ce qui nous a été dit, ici, il y a comme un mur entre la Ville puis les promoteurs. Vous, vous proposez de mettre sur pied soit un groupe de travail, soit un comité quelconque qui chapeauterait... concrètement, comment on peut faire ça, là, entre vous et moi?

1115 **M. ANDRÉ BOISCLAIR:**

Madame la présidente, si vous me donnez un petit... juste trois minutes. Elle est compliquée, cette question-là, Monsieur. Puis, je comprends d'un côté, dans l'époque à laquelle vous vivons, il n'y a pas si longtemps, c'était la Commission Charbonneau. Il n'y a pas un fonctionnaire qui n'a pas un petit flic sur son épaule. Ils font très, très, très attention à tout ce qu'ils disent, de crainte, un jour, de faire... non. La discrétion... on vit dans un monde où la discrétion est devenue suspecte. Ça devient un peu compliqué, cette conversation, dans le monde d'aujourd'hui, est très compliquée. Le balancier est allé d'un côté complètement.

1125 Et parce qu'on a vécu d'images fortes, et puis il y a peu de gens qui s'engagent dans des conversations. Il y a une culture à la Ville qui s'est installée, ce n'est pas la même chose dans tous les arrondissements. Et on s'aperçoit que, dépendant du niveau d'ancienneté, de l'expérience des gens, que ces conversations sont plus faciles que d'autres. Dans l'arrondissement Ville-Marie, les gens connaissent le marché, connaissent l'industrie, puis savent ce qu'ils peuvent faire et
1130 savent... ils ont surtout beaucoup, beaucoup appris ce qu'ils ne peuvent pas faire.

1135 Ce genre de discussions là, c'est un peu étonnant qu'elle soit difficile à faire avec la Ville, ici, dans ce cas. Et, ce qu'on peut avoir comme question, c'est l'aménagement est une responsabilité partagée entre la ville-centre et l'arrondissement, je vous révèle un secret du Conseil des ministres, Madame la Présidente, il y a beaucoup de gens qui étaient contre cette responsabilité partagée, puis qui pensaient que la responsabilité de l'aménagement devait rester à l'intérieur de la ville-centre. Il en a été décidé autrement. J'ai perdu, madame Harel a gagné et ça a donné ce qu'on voit aujourd'hui, mais c'est venu compliquer la conversation.

1140 Et à travers vous, dans un forum neutre, les citoyens peuvent avoir confiance que vos recommandations peuvent contribuer à mettre de l'huile dans l'engrenage. C'est ce que l'on souhaite, mais il n'y a rien comme des gens de bonne foi, dans le respect de leur mandat et de l'intérêt public, dans le cas des fonctionnaires, qui prennent la chance d'apprendre entre eux, de se remettre parfois en question et c'est pas parce que quelqu'un répond de façon positive à une demande qui lui est faite par un représentant du secteur privé qu'automatiquement il se corrompt.

1145 Et je compte sur vous pour rappeler qu'un changement de zonage, là, il n'y a rien de mal dans un changement de zonage. On vit dans un système où on est venus établir des règles du jeu pour tout le monde, qui sont les règles de zonage, qui ne respectent pas toujours le plan d'urbanisme. Dans certains cas, on fait du down zoning puis je ne reviens pas là-dessus, mais...
1150 et que les changements de zonage font partie d'un processus naturel.

1155 Aujourd'hui, il y a des municipalités comme Laval qui étudient d'autres formes d'intervention qui est le form-based code. Donc, j'évoque ici, dans ce mémoire, mais qui pourrait, entre autres, permettre quelque chose sur le plan architectural qui aurait une certaine envergure, surtout aux abords du pont Champlain, l'entrée de ville et ainsi de suite.

1160 Si on avait des mécanismes de réglementation de l'occupation du territoire qui nous donnent plus de flexibilité et plus de souplesse, plutôt que la vieille règle de zonage qui dit : « Tu peux faire ça. Tu ne peux pas... tu peux faire X, mais tu ne peux pas faire Y », la réponse, dans tous les cas, bien, c'est un petit peu de X et un petit peu d'Y qu'il faut faire, mais les règles sont

ainsi faites et aidez-nous s'il vous plait à faire en sorte que quand des règles de zonage, on obtient des modifications à ces règles, ce n'est pas parce que quelqu'un à quelque part qui a cédé l'intérêt public. Non, dans bien des cas, il a bien servi l'intérêt public.

1165 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, merci beaucoup.

1170 **M. ANDRÉ BOISCLAIR:**

Merci, Madame la Présidente.

LA PRÉSIDENTE :

1175 Alors, ceci nous amène à une petite pause. Maintenant, nous sommes rendus à la pause. Donc, nous allons reprendre, si vous le voulez bien, à 16 h.

SUSPENSION ET REPRISE

1180 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, bonjour à tous. On va pouvoir recommencer. Et maintenant, nous avons avec nous Charles Bergeron du CRE-Montréal.

1185 **M. CHARLES BERGERON:**

1190 Bonjour. Bonjour Madame Beaulieu, Madame Massicotte, Monsieur Lebeau. Je m'exprime aujourd'hui au nom du CRE-Montréal et, d'entrée de jeu, on aimerait signifier, en fait, qu'on est ravis de lire le PPU et d'y trouver plusieurs principes qui rejoignent notre vision de développement durable.