

M. CHARLES MALLORY:

Merci beaucoup pour cette opportunité.

515

M. RON RAYSIDE
Rayside Labossière

LA PRÉSIDENTE:

520

Et j'inviterais maintenant monsieur Ron Rayside de Rayside Labossière, s'il vous plaît.
Bon soir.

M. RON RAYSIDE:

525

Bonsoir, merci.

LA PRÉSIDENTE:

530

Bonsoir, Monsieur Rayside.

M. RON RAYSIDE:

535

On va juste présenter quelques éléments de notre mémoire. On a sélectionné quelques
sujets. Ça, c'est pour moi. Et je vais passer à travers rapidement puis effectivement, si vous avez
des questions après.

Sur quatre sujets : les échelles, les grandes visions, le potentiel important, puis les
accords de bénéfices à la communauté.

540

On a déjà mentionné, mais dans le projet de ville, on parle de trois échelles : la question de métropole, question de quartiers, puis question de bâtiments; et que ça change d'une partie à l'autre de l'île. Il y a les coins plus périphériques dont la notion du quartier est très différente que les quartiers centraux. Mais c'est ça les échelles que vous avez définies dans le projet de ville.

545

La réalité, et à travers les interventions un peu partout, en fait, on a une multitude d'échelles. On comprend que le projet de ville doit simplifier les choses, c'est-à-dire qu'elle doit... Mais il y a, oui, la métropole, il y a le Grand Centre-ville, et il y a la question de l'Est. Nous, on a soulevé la notion le Nord puis l'Ouest.

550

Et il y a, à l'intérieur des quartiers, il y a une question de village. Même, il y a les sous-ensembles à l'intérieur des quartiers des fois, une question de voisinage, puis une question de bâtiments. Puis même dans les bâtiments, il y a des grands ensembles, ce n'est pas la même chose qu'un bâtiment.

555

Quand on parle de l'Hôtel-Dieu, ce n'est pas la même chose qu'on parle du bâtiment de mon voisin.

560

Ça fait qu'on voulait juste introduire que c'est la réalité quand on planifie une ville, de travailler à l'ensemble de ces échelles-là; et ce n'est pas nécessairement les mêmes consultations pour chacune des échelles.

565

Mais une des notions importantes, c'est la notion du village. C'est la notion de plus en plus, il y a les achats locaux; et il y a la genre d'identité qui se rapetisse, ne se rapetisse pas, mais on est identifié notre coin de quartier. Et c'est un projet de ville, une planification dans son ensemble à long terme doit tenir compte de ces différentes échelles-là. Puis on a juste mis quelques illustrations.

570

Et à travers notre document aussi, on avait parlé de tous les grands secteurs en développement avec le nombre de logements qui sont prévus. C'est sûr que le climat

économique, avec les années qui s'en viennent, peut changer ça, mais on aurait quand même beaucoup de logements un peu en prévision.

575 Que ce soit dans le secteur de l'hippodrome Royalmount, que ce soit dans la question Centre-Sud, le quartier des Faubourgs, il y a Bridge-Bonaventure qui est en discussion, et il y a le Centre-ville lui-même. Et il y a énormément de projets qui vont changer le profil dans certains quartiers.

580 Juste l'exemple de Centre-Sud, la population avec les prévisions des promoteurs, avec ce qui est en construction, va augmenter de 50 %. Alors, des fois, c'est une modification radicale.

585 Et il y a les questions comme l'hippodrome, que c'est plus une zone entre plusieurs quartiers. C'est une partie, je ne dirais pas en friche, mais c'est une nouvelle zone. Mais il va avoir une bousculade dans le marché, et on verrait dans le 2023, 2024, avec les taux d'intérêt puis d'autres considérés économiques comment ça s'en va. Mais quand même, il y en a beaucoup de projets qui s'en viennent.

590 On a travaillé beaucoup avec l'est de Montréal, et il y avait... On parle un peu, dans le mémoire, les préoccupations incluant évidemment la question de transports. Puis pas un REM, mais un REM révisé ou refait, on ne sait pas trop comment, va combler un peu le déficit de transports en commun dans l'est de Montréal.

595 On a fait un survol de peut-être un des sujets sur lequel on a fait beaucoup de recherches là-dessus, ça s'appelle les accords de bénéfices à la communauté. C'est vraiment dans le projet de ville, peut-être une autre manière de voir le zonage.

600 Je sais que le projet de ville ne touche pas la question de la réglementation, mais la réglementation, le zonage, comment est-ce qu'on peut encourager ce qui est bien pour la ville et décourager ce qui est mal pour la ville?

Et à travers les bénéfices à... l'accord des bénéfices à la communauté, il y a une partie de ça qui est incluse dans le règlement de la métropole mixte, l'obligation de logement social, logement abordable.

605 Mais ça va beaucoup plus loin que ça. Ça veut dire que si on a une zone autour d'une future station de métro, une future station d'un nouveau réseau dans l'est de Montréal de transport, au lieu de donner tout de suite les changements de zonage qui donnent un maximum de densité, un maximum de hauteur; d'aller progressivement en fonction de la qualité du projet, puis ces bénéfices-là à la communauté.

610 Comme j'ai dit, ça peut être un centre communautaire, ça peut être une composante culturelle, ça peut être en termes d'emplois locaux, ça peut être en termes de toute sorte d'affaires. C'est cette notion-là, mais qui revoit comment on accorde.

615 Et avant qu'on accorde un changement de zonage, qu'on regarde qu'est-ce qu'on veut dans ces chaque station de métro, chaque station du REM ne donne pas la même possibilité. Mais c'est juste ce genre de réflexions pour avoir une cohérence dans le développement, puis une cohérence dans l'augmentation de la densité. C'est un partage des bénéfices.

620 Ça fait que c'est un peu un des points qu'on voulait soulever.

625 Et en tout cas, la dernière, c'est juste qu'il y a plein de sujets qu'on a soulevés pour dire : il faut quand même apporter une certaine attention au fur et à mesure que le projet de ville achemine vers un plan d'urbanisme, et comment on va préciser beaucoup d'éléments. En tout cas.

Et peut-être ce qui est sous-entendu, et aussi beaucoup les considérations économiques puis la fiscalité.

630 Parce que même à travers les grands enjeux de mixité, les grands enjeux de logement social, abordable, souvent les projets sont bloqués parce qu'il n'y a simplement pas d'argent.

635 Ça fait que c'est de faire la jonction entre les grandes ambitions qu'on a en termes d'aménagement, en termes de la ville qu'on veut, et la capacité finale, incluant les ententes avec Québec puis Ottawa pour s'assurer que ces grandes ambitions sont réalisées; et qu'on ne génère pas la déception.

C'était tout.

640 **LA PRÉSIDENTE:**

C'est tout, vous avez déjà fini?

645 **M. RON RAYSIDE:**

Bien, non, mais c'était court, parce qu'on a dit... Et même le mémoire, parce qu'on a fait une table ronde, il y a beaucoup de réflexions.

650 On aurait pu parler de beaucoup d'autres sujets, on est dans toute sorte de discussions, mais on avait décidé de concentrer sur certaines.

655 C'est sûr que quand toutes ces consultations mènent en 2023 vers les éléments de plan d'urbanisme, on va avoir sûrement d'autres événements qu'on va organiser, puis d'autres enjeux qui vont être soulevés. Mais c'est juste qu'on a fait, comme je vous dis aujourd'hui, c'est tout.

LA PRÉSIDENTE:

Vous me surprenez, Monsieur Rayside.

660 **M. RON RAYSIDE:**

Non, mais qu'est-ce que vous voulez? Des fois, il faut être plus bref que le chat.

665 **LA PRÉSIDENTE:**

Bien, c'est bien, on va avoir le temps de poser nos questions.

670 **M. RON RAYSIDE:**

Oui, c'est ça.

675 **LA PRÉSIDENTE:**

Alors, vous y allez?

680 **LE COMMISSAIRE CHARLES:**

Effectivement. Dans votre présentation, vous avez parlé des accords bénéfiques communauté.

685 **M. RON RAYSIDE:**

Oui.

685 **LE COMMISSAIRE CHARLES:**

C'est une des choses que vous avez présentées que vous avez parlé, d'ailleurs, des avantages, notamment de cohérence.

690 Est-ce que, selon vous, ça pourrait risquer d'alourdir déjà le processus existant; ou
clairement, est-ce que vous souhaiteriez que ça remplace le règlement de zonage qui existe déjà?

M. RON RAYSIDE:

695 Mais est-ce que ça alourdit, je dirais dépendamment comment est-ce qu'on fait.

Nous, on fait beaucoup de projets dans le milieu social. Puis il y a les promoteurs, on est
en discussions, des fois, avec les promoteurs. Ce que les promoteurs, ce que tout le monde
demande, c'est un peu une cohésion, une planification cohérente avec les règles qui sont claires,
700 avec la prévisibilité.

Ça fait que dans la mesure qu'il y a une augmentation de zonage, qu'ils attachent
certaines conditions, le règlement mixte essaie de combler cette partie-là.

705 Si les règles sont claires de qu'est-ce qu'il faut fournir au lieu de, mettons, d'augmenter la
hauteur ou augmenter — mettons, la hauteur, c'est plus simple à comprendre. Si c'est de 10
étages, puis dans certains coins, ça peut aller, dépendant la qualité du projet, à 15 étages; mais la
plus-value qu'on ajoute à ce projet et les conditions qui sont associées à ça.

710 Il y a déjà les conditions pour le permis de 10 étages, je ne remettrai pas le mixte, avec le
202020, mais c'est la prévisibilité souvent, le dilemme, qui n'alourdit pas.

715 Parce que la prévisibilité veut dire les petits pas qu'on prend, incluant la consultation. Mais
ce n'est pas les choses réversibles. Ça veut dire qu'on procède par petits pas; mais avec, à
chaque fois, le projet est de plus en plus clair.

Et des fois, quand on voit historiquement, il y a une approbation, un genre de... un secteur
au complet, dont le genre de plan d'ensemble, puis on revient en arrière avec certaines des sous-

720

composantes de ce projet-là avec d'autres consultations. À un moment donné, le monde ne suit pas.

725

Puis à l'époque, on avait fait une étude. C'était fait, je crois, les années 80, autour de tous les processus de consultation, de comment est-ce que différentes villes fonctionnent. Puis on a vérifié d'autres villes. Et Montréal n'était pas plus long en termes de processus, mais c'était plus mêlant.

LE COMMISSAIRE CHARLES:

730

O.K.

M. RON RAYSIDE:

Ça veut dire que d'autres villes, c'était même plus long, mais plus prévisible. O.K.

735

L'enjeu de prévisibilité, de cohérence dans l'aménagement, je pense que c'est une considération très importante qui réunit les intérêts de toute sorte de monde, autant le côté social que le côté de privé.

740

C'est un peu une règle. Ici, on sait qu'il faut faire 20 % de logement social, 20 % abordable, 20 % famille, mais j'appelle ça clair. Sauf l'élément qu'on peut payer pour sortir de cette obligation-là; là, ce n'est pas clair. Mais le principe de base est clair.

Est-ce qu'il y a d'autres domaines où un peut faire la même chose?

745

LE COMMISSAIRE CHARLES:

O.K. Merci.

M. RON RAYSIDE:

750

La réponse est plus longue que ma présentation.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA:

755

Si on revient à votre carte, le triptyque, plutôt vers les échelles intermédiaires, vous avez mentionné village, voisinage, et cetera.

760

Ça rend la préparation d'un plan d'urbanisme quand même très complexe. Est-ce que ça serait les échelles intermédiaires auraient à être traitées, peut-être par exemple, par les arrondissements? Comment vous voyez ça, de complexifier autant le PUM en amenant beaucoup d'autres niveaux intermédiaires?

M. RON RAYSIDE:

765

Ça aurait pu être l'arrondissement, mais ce qu'on voulait parler, c'est la réalité. Et la réglementation doit s'adapter à la réalité, et non pas le contraire.

770

Et on voit, par exemple, les phénomènes à Montréal, et je pense que c'est vrai ailleurs, une multiplication des artères commerciales, surtout dans les quartiers centraux, mais même dans les quartiers plus périphériques.

775

T'sais, il y avait, des fois, une grande artère; puis maintenant, on voit de plus en plus les artères secondaires qui deviennent plus importantes. Puis les artères commerciales font partie de l'identité d'un quartier.

C'est très important dans la notion de voisinage, et même des fois, un ensemble du quartier. Le Plateau Mont-Royal se définit par l'Avenue Mont-Royal; Centre-Sud, Sainte-Catherine; le Centre-ville, Sainte-Catherine, la rue Ontario par bouts.

780

Mais ça se fractionne. Puis des fois, il y a le développement des artères qui va dans l'autre sens.

785

L'Avenue du Parc, dans les années 70, était importante. Ce qui a été développé dans les années après, et les artères qui allaient de l'autre sens, est-ouest, comme St-Viateur, comme Bernard.

Ça fait que ça bouge constamment. Puis les artères commerciales, comme ça fait partie de l'identité, mais ça bouge. Ça fait que la règle qu'on fixe avec la réponse, parce que...

790

Mais c'est une très bonne réponse : je ne l'ai pas, la réponse. Mais c'est sûr qu'il y a une partie à l'arrondissement, comment on... et aussi, ce n'est pas figé dans le temps.

795

T'sais, une artère St-Viateur, mettons, dans les années 70, ça avait deux places de bagels, c'est tout; et il n'y avait presque rien d'autre. Maintenant, c'est plein de... Laurier, c'est la même chose. Le Vieux-Pointe-aux-Trembles, c'est Notre-Dame était importante, il y avait un déclin, il n'y avait presque plus rien; et maintenant, il y a un effort de le remonter.

800

Ça fait que c'est comment avoir un plan d'urbanisme qui s'adapte aussi à ces réalités-là, qui touchent aussi les questions de zonage. Quand ça revient au tricoté, bien, c'est le zonage : au rez-de-chaussée, qu'est-ce qu'on veut, qu'est-ce qu'on ne veut pas, ces genres de considérations là.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA:

805

Parfait.

M. RON RAYSIDE:

C'est une autre longue réponse.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA:

810

Une autre question, pourquoi pas. Je ne sais pas si c'est dans ce document-là ou dans celui que vous avez présenté au Centre-ville.

M. RON RAYSIDE:

815

Oui.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA:

820

Vous avez parlé des sites excédentaires.

M. RON RAYSIDE:

825

Oui.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA:

830

Comment ça devrait être traité dans le PUM, si on fait vraiment beaucoup de sites enclavés très différents?

M. RON RAYSIDE:

Mais c'est vrai, on appelle ça... mais les grands ensembles, il y en a beaucoup.

835

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA:

Grands ensembles.

M. RON RAYSIDE:

840

Métro...

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA:

845

L'Hôtel-Dieu.

M. RON RAYSIDE:

850

L'Hôtel-Dieu, il y a l'histoire des... et l'Hôpital Miséricorde. Même en périphérie, il y a les ensembles religieux que, dans un jour ou l'autre, risquent de changer de vocation.

Et quand c'est les églises, c'est un processus; quand c'est l'état... mais c'est très compliqué. Puis typiquement, les budgets sont serrés s'il y a un déficit d'entretien majeur.

855

Ça fait que l'avenir de ces sites-là sont bloqués.

Je ne parle pas de l'Hôtel-Dieu. L'Hôtel-Dieu, c'est le genre de cas à part, parce que le réseau de santé vise à continuer de l'utiliser pour un bout. Mais les autres, c'est bloqué, parce qu'il n'y a pas d'argent.

860

Et toute une volonté, à la fois de maintenir le patrimoine, puis l'utiliser pour les usages sociaux. T'sais, on a fait beaucoup d'églises en usage social. Mais avec le déficit d'entretien, tout a figé.

865

Ça veut dire qu'on met en péril si on garde les lieux vacants, il va détériorer avec le temps. Ça va devenir de plus en plus cher; et c'est un lieu précieux, autant pour l'identité du voisinage que du quartier.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA:

870

Mais comme vous les avez identifiés comme différents, comme étant des sites excédentaires, vous ne pensez pas — est-ce qu'il y aurait une façon différente de les aborder dans le PUM 2050?

875

M. RON RAYSIDE:

Mais il y a, pour l'ensemble, les grands ensembles, comme l'ensemble des églises, c'est de prévoir à travers les ententes, peut-être avec Québec, qu'il y ait une manière au moins de maintenir les plus importantes.

880

Peut-être qu'on ne peut pas... comme les églises, on ne peut pas peut-être toutes les garder. Mais certains des grands ensembles, il faut toutes les garder, elles sont trop importantes.

885

Est-ce qu'on peut les densifier? Il y a une politique de densification, même nous-mêmes, on a fait avec les églises en densifiant autour va aider un peu la viabilité financière, mais ça ne fait pas tout.

890

Il faut vraiment les budgets particuliers dégagés par Québec, et amplifiés peut-être par Montréal, pour le maintien de ces sites-là.

895

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA:

Merci.

LA PRÉSIDENTE:

900

Oui, oui, on a le temps.

LE COMMISSAIRE CHARLES:

905

Parfait. Alors, dans votre présentation, vous avez mis beaucoup en évidence le Grand Est, vous avez nommé d'ailleurs quelques projets. Et dans la carte qui présente l'île de Montréal, Grand Nord, Grand Centre, Grand Ouest, et Grand Est, il arrive dans le quartier Saint-Michel, la Carrière Francon.

910

M. RON RAYSIDE:

Oui.

LE COMMISSAIRE CHARLES:

915

Êtes-vous au courant de ce projet, et comment ce projet pourrait se situer dans le cadre du PUM 2050?

M. RON RAYSIDE:

920

On est un peu impliqué, mais c'est vraiment la Ville-Saint-Michel, en santé, qui a travaillé beaucoup sur le terme de quartier dans le quartier Saint-Michel, qui a travaillé sur la Carrière Francon avec beaucoup de discussions avec l'arrondissement, puis avec le milieu communautaire. J'ai assisté à quelques événements qu'on avait essayé d'aider un peu.

925

Mais où est-ce que c'est rendu, c'est un projet évidemment à très long terme. Puis un des grands obstacles pour ce projet-là, c'est aussi une des chutes de neige importantes pour la Ville de Montréal.

930

Il n'y a pas beaucoup d'endroits où, en hiver, la neige peut être déposée, qui, je présume, est très pollué dans le fond.

935

C'est une hauteur d'équivalent, quand on va au fond, de 20 étages. Ça fait qu'on ne parle pas juste un petit trou à remplir, mais un des grands dilemmes, c'est que ça crée une cicatrice dans le quartier d'aller une partie à Saint-Michel à l'autre. Mais le chemin est long, il faut descendre jusqu'à Métropolitain ou monter vers le nord.

940

Ça fait que c'est quoi la vision? Et il y a aussi la voirie autour, il y a les industries autour; c'est un énorme défi, mais qui empêche pas du tout d'avoir une vision à long terme sur la Carrière Francon. De dire : « Qu'est-ce qu'on va faire avec ça? »

945

Il y a différents plateaux. Il y a les zones plus faciles à développer, développement communautaire, développement social, ou autre. Et les premiers plateaux qui sont peut-être un peu plus faciles que d'autres. C'est vraiment une très longue... ça demande beaucoup d'argent public pour les infrastructures.

950

Mais quand même, il faut voir à très longs termes qu'est-ce qu'on veut. C'est quoi la solution développée pour le milieu communautaire, c'est la meilleure? Je n'en sais rien.

Mais il y avait beaucoup de discussions autour de ce projet-là. Est-ce que ça peut devenir identitaire aussi pour ces quartiers-là autour? Il y a le Cirque du Soleil aussi qui est en face, qui veut peut-être développer.

955

En tout cas, quand on le voit sur une carte, c'est assez marquant. Et quand on est sur le bord, c'est assez, oui, je ne dirais pas frappant, mais c'est vrai que c'est un vrai phénomène.

Puis il y en a d'autres grands espaces qui étaient convertis.

Frédéric-Back venait d'une forme de carrière, mais Frédéric-Back a pris très longtemps à développer. Mais maintenant, le monde sont fiers de ça.

960

Même chose, vision d'ensemble avec le temps, de ne pas faire les gestes qui compromettent une vision d'ensemble. C'est ça, la cohérence dans la planification.

LA PRÉSIDENTE:

965

O.K. J'aurais des petites questions, moi, de précision.

M. RON RAYSIDE:

970

Oui, oui, avec une petite réponse. Oui.

LA PRÉSIDENTE:

975

C'est ça, parce qu'il nous reste peu de temps. Comment vous définissez des populations transitoires? Je vous replace dans le complexe peut-être :

« Les commons agissent comme outil de cohésion sociale, surtout pour les populations transitoires et vulnérables. »

980

M. RON RAYSIDE:

Bien, il y a plusieurs, parce qu'on a travaillé sur la notion de civic commons, surtout dans un quartier, c'était dans l'ouest de Centre-ville avec le terme de grands jardins. Puis tous les lieux de socialisation, qui n'est pas juste la rue, ce n'est pas juste les espaces publics, mais c'est les cafés, c'est les tiers lieux, ce qu'on appelle.

985

990 Et il y a tout un défi dans cette approche-là, de la cohabitation. Et la cohabitation dans cette partie de la ville fonctionne relativement bien, il y a les stress, tandis que cohabitation dans d'autres secteurs, c'est beaucoup plus stressant quand on parle de Square Cabot, quand on parle de, mettons, Parc, quand on parle...

995 Alors, et quand on parle de populations transitoires, oui, c'est une population vulnérable. Mais j'ai dévié peut-être un peu dans le mémoire, mais un Centre-ville ou un centre de quartier est plein de visiteurs de toutes sortes. Ce n'est pas juste les itinérants, c'est le monde qui travaille, c'est le monde qui fait du tourisme à l'intérieur de leur propre ville, c'est le magasinage, c'est toute sorte de choses qui touchent la question de qu'est-ce que ça veut dire, les lieux de socialisation puis les civic commons.

1000 Ça fait que le phénomène de l'itinérance ou les gens en situation d'itinérance, ça fait partie de toute l'équation : comment on peut avoir les espaces de qualité avec un sentiment de sécurité, avec un sentiment que nos enfants peuvent promener et sentir bien avec nos familles, et tout ça.

1005 Je sais que ma réponse est un peu complexe, parce que c'est une question très complexe que, en tout cas, excuse-moi, j'ai fait mon best, comme on dit.

LA PRÉSIDENTE:

Oui, il me restait une petite question, mais le temps est passé.

1010 **M. RON RAYSIDE:**

Pas de problème.

1015 **LA PRÉSIDENTE:**

Donc, on se reprendra avec d'autres qui nous expliqueront probablement.

M. RON RAYSIDE:

Oui. Sûrement, on va être de retour un jour.

1020

LA PRÉSIDENTE:

C'est ça. Merci beaucoup, Monsieur Rayside.

1025

M. RON RAYSIDE:

Merci.

LA PRÉSIDENTE:

1030

Bonne soirée.

M. RON RAYSIDE :

1035

Merci.

M. GABRIEL LAFERRIÈRE ET M. GHASSEN SOUFI

1040

Conseil jeunesse de Montréal

LA PRÉSIDENTE:

1045

J'inviterais maintenant monsieur Gabriel Laferrière et Ghassen Soufi du Conseil jeunesse de Montréal. Alors, je vous laisse installer le PowerPoint. Bonsoir.