
M. DAVID ALFARO-CLARK et Mme NATHALIE PRUD'HOMME

4990

Ordre des urbanistes du Québec

LA PRÉSIDENTE :

4995

Alors bienvenue et merci beaucoup de votre présence. D'abord, je vous demande de vous identifier et de préciser le nom de l'organisation que vous représentez pour les fins de l'enregistrement, s'il vous plaît.

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

5000

Alors bonjour, je me présente, Nathalie Prud'homme, présidente de l'Ordre des urbanistes du Québec. Je suis accompagnée de monsieur David Alfaro-Clark, responsable des communications et des relations gouvernementales au sein de notre organisation. Merci.

5005

LA PRÉSIDENTE :

Alors tout d'abord, encore une fois bienvenue. Je vais tout simplement vous préciser que vous avez dix minutes.

5010

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

Oui.

5015

LA PRÉSIDENTE :

5020 Vous le savez, mais je dois le dire et je vous précise aussi que nous avons lu le document que vous avez soumis. Et avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe lorsqu'il reste deux minutes?

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

5025 Oui, ça serait apprécié.

LA PRÉSIDENTE :

Alors vous saurez qu'il faut conclure à ce moment-là.

5030 **Mme NATHALIE PRUD'HOMME :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

5035 Parfait. Alors nous vous écoutons.

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

5040 Alors encore une fois, merci de nous recevoir et tout d'abord quelques mots sur notre ordre professionnel. Il est notamment le gardien et le promoteur de la compétence professionnelle en aménagement du territoire et en urbanisme. Il défend l'intérêt public à travers la promotion d'un aménagement du territoire intégré et durable. Enfin, il regroupe quelques 1 800 professionnels.

5045 Pour l'Ordre, le PUM est un des documents d'urbanisme les plus influents du Québec qui établit la vision stratégique du développement du territoire où réside un québécois sur cinq.

5050 De plus, des stratégies adoptées par Montréal servent souvent d'inspiration pour d'autres municipalités. Ainsi l'Ordre des urbanistes du Québec considère l'élaboration du PUM comme une occasion de promouvoir les bonnes pratiques et les meilleures façons de faire en urbanisme.

5055 D'entrée de jeu, l'Ordre adhère à la vision, aux orientations et aux objectifs mis de l'avant dans le PUM. Il s'agit d'un document de qualité qui contribuera à faire progresser non seulement Montréal, mais aussi l'urbanisme au Québec. Il propose une vision tournée vers l'avenir ainsi que des réponses aux principaux défis de notre époque, bien que des bonifications soient envisageables, nous ne constatons aucun angle mort majeur dans ces orientations.

5060 Nous tenons aussi à saluer l'introduction d'un système de monitoring avec des cibles chiffrées représentant une avancée significative pour mesurer les progrès et éventuellement identifier si des ajustements s'imposent.

5065 Ainsi, l'Ordre estime que le projet du PUM soumis à la consultation constitue une base solide sur laquelle travailler, tout en y apportant toutefois des ajustements ciblés à certaines thématiques en y précisant et priorisant les mesures de mise en œuvre. Nos commentaires porteront donc tout particulièrement sur son plan de mise en œuvre.

5070 Commençons ici avec quelques pistes de bonification transversale. Tout d'abord, il faut reconnaître qu'un écart important existe entre la vision ambitieuse énoncée dans le PUM et les moyens identifiés pour l'atteindre, particulièrement en matière de développement du transport collectif et de l'habitation.

5075 Soyons clairs, l'Ordre des urbanistes du Québec approuve le niveau d'ambition exprimé dans le PUM. Cependant, on estime qu'il est crucial de reconnaître cette réalité avec transparence et lucidité, et de développer des contingences.

5080 En effet, la vision du développement du transport collectif proposé dans le PUM est séduisante et l'Ordre soutient la proposition d'une bonification majeure de l'offre, notamment par la création d'un réseau de tramway.

5085 Néanmoins, le chantier envisagé est colossal et dépendra du financement des paliers supérieurs. Selon nous, il faut hiérarchiser plus finement les projets préconisés afin de pouvoir s'adapter en cas de financement insuffisant.

Un questionnement similaire se pose en matière d'habitation. Les constats formulés dans le plan concernant l'insuffisance du parc actuel de logement et les calculs des besoins des nouvelles unités sont d'une grande acuité.

5090 L'objectif de 20 % du parc de logement hors marché est pertinent, mais dépend encore une fois d'un financement incertain des paliers supérieurs. Ainsi, il faut identifier des moyens financiers supplémentaires pour atteindre l'objectif de 20 % de logement hors marché, au-delà du modèle traditionnel du logement social.

5095 Conséquemment, nous proposons d'ajouter une nouvelle orientation sur la facilitation et l'accélération de la construction de logements de tous types pour mieux répondre à la demande.

5100 Également, nous observons que le PUM prévoit un large éventail d'actions sur plusieurs fronts. Cette volonté d'avoir une vision complète et du développement de la Ville est bien compréhensible. Cependant, avoir trop de priorités revient parfois à ne pas en avoir du tout.

5105

Nous croyons qu'une plus grande priorisation des actions est nécessaire. Ceci pourrait passer par l'identification d'un nombre restreint de projets phares jugés incontournables qui constitueraient des priorités absolues pour la Ville. Ils seront en quelques sortes des projets de démonstration qui lanceront ce changement de paradigme pour le développement de la Ville.

5110

Nous croyons qu'il faut mieux préciser de manière transversale le déploiement des différentes actions, notamment en identifiant des secteurs prioritaires d'intervention, des projets concrets, une stratégie de phasage, et cetera. Nous ne nous attendons pas à un plan d'action détaillé sur 25 ans, mais bien d'une meilleure idée par où la Ville va commencer. Alors on est incertains à ce sujet.

5115

Ce constat vaut pour les mesures découlant de plusieurs objectifs dont la sécurité, les confort des piétons, la planification détaillée des secteurs d'opportunité, l'amélioration de l'accessibilité des secteurs d'emplois excentrés, la résilience face aux inondations ou bien la réduction des barrières urbaines.

5120

Enfin, une partie non négligeable de la mise œuvre du PUM relèvera des arrondissements, qui sont responsables de la réglementation d'urbanisme et de la majorité du domaine public. Une simple concordance réglementaire n'est pas suffisante pour garantir la concrétisation de la vision du PUM. Nous croyons qu'il faut rendre les plans locaux d'urbanisme et de mobilité obligatoires pour tous les arrondissements.

5125

5130

Enfin, nous souhaitons vous présenter des bonifications plus ciblées en lien avec quelques thématiques choisies. Aussi, l'Ordre salue le travail de la Ville de Montréal pour engager le dialogue avec les peuples autochtones. Cependant, il est difficile de considérer que le PUM est résolument tourné vers la réconciliation. Les actions prévues étant plutôt dispersées.

5135 Nous croyons qu'il faut identifier un projet phare en matière de réconciliation pour marquer clairement le début d'une nouvelle relation. Pour l'Ordre, l'approche d'un document unifié d'urbanisme et de transport est plus que pertinente. De plus, la vision de l'avenir de la mobilité proposée dans le PUM est très actuelle et intègre de nombreuses idées prometteuses dont une vision ambitieuse pour le transport collectif, un changement de paradigme en matière de stationnement et un rééquilibrage du partage de l'espace de la rue.

5140 Toutefois, l'ordre estime que la planification en tant que telle des transports doit être bonifiée. Tel que présenté, nous avons l'impression que le PUM constitue plutôt un plan d'urbanisme résolument orienté vers la mobilité durable plutôt qu'un véritable plan de transport.

5145 Par exemple, le plan ne comprend aucun diagnostic des besoins et des enjeux de mobilité. Ni de stratégie de gestion de la circulation. Nous croyons qu'il faut préciser le déploiement des mesures stratégiques en matière de mobilité, dont les corridors de mobilité durable et les zones à zéro ou faible émission.

5150 Il faudrait aussi intégrer une nouvelle orientation pour la planification de la motorisation, la réduction et l'apaisement des flux, la sécurité des points problématiques et le maintien de l'accessibilité pour le transport des biens et les déplacements ne se prétendent pas à un transfert modal.

5155 Concernant l'intensification urbaine, l'approche proposée dans le PUM est intéressante et bien réfléchie. Toutefois, il faudra des ressources et de la finesse pour déterminer les séquences urbaines et élaborer une réglementation conséquente.

5160 D'ailleurs nous notons que l'opérationnalisation de ces notions soulève beaucoup de questionnement. Il sera important d'accompagner le PUM d'outils supplémentaires, d'explications et d'illustrations ainsi que d'offrir un accompagnement aux arrondissements.

5165 L'Ordre estime aussi qu'un travail de peaufinage des délimitations des secteurs d'intensification est nécessaire pour être plus étroitement lié aux réseaux de transport collectif existant ou en réalisation et pour assujettir une part plus importante du territoire en intensification intermédiaire.

LA PRÉSIDENTE :

5170 Deux minutes.

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

5175 Parfait. Nous constatons aussi une certaine timidité concernant la révision du zonage. Le PUM laissant la porte ouverte au maintien de certaines zones de très faible densité. Nous proposons de mettre fin au zonage unifamiliale exclusif en exigeant la révision de telles normes et en intégrant dans le document complémentaire une obligation de permettre un minimum de deux logements par parcelle dans toutes zones où l'usage résidentiel est autorisé.

5180 Enfin, l'Ordre croit aussi qu'il faut faire aboutir la réflexion concernant la stratégie de préservation des secteurs patrimoniaux dans le contexte de l'intensification. La densification doit se faire avec délicatesse, mais pour répondre aux besoins en habitation, il est aussi important de mettre en place un cadre favorable à la densification pour tous les
5185 secteurs bien localisés et bien desservis en transport collectif.

Nous recommandons ainsi d'établir des lignes directrices pour ces secteurs patrimoniaux qui répondent à ces conditions.

5190 En conclusion, le PUM est un document de qualité qui propose une vision d'avenir inspirée des meilleures pratiques en plus d'apporter des solutions aux principaux défis de notre époque.

5195 Cependant, sa mise en œuvre soulève plusieurs questions qui méritent d'obtenir des réponses. Nous avons noté une déficience de priorisation et nous croyons que des ajustements et des précisions s'imposent compte tenu de l'ampleur des défis et la nature incertaine du financement des paliers supérieurs.

5200 Nous nous préoccupons également du caractère facultatif des plans locaux d'urbanisme et de mobilité. Enfin, de nombreuses orientations gagneraient à être enrichies par une plus grande précision concernant le déploiement des actions de mise en œuvre. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

5205 Merci à vous. C'est un marathon.

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

5210 Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

5215 Hein, dix minutes, c'est vraiment un marathon. Alors j'aimerais vous amener justement à votre recommandation 8. Vous venez d'en parler, les PLUM. Alors vous dites

et vous l'avez mentionné aussi oralement : « Rendre les PLUM obligatoires pour les arrondissements et apporter des précisions sur ce qui est attendu en termes de leur portée, leur contenu et leurs échéances. »

5220 On sait que les PLUM ne sont pas obligatoires et on sait aussi qu'il s'agit de, quand on parle d'urbanisme et mobilité, ce sont des responsabilités partagées. Alors comment vous articulez cette proposition-là sachant qu'il s'agit d'une responsabilité partagée?

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

5225

Parfait. Je vais débiter, mais je vais laisser après coup mon collègue, David...

LA PRÉSIDENTE :

5230

Oui.

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

5235

... vous préciser les données. Il est important pour nous qu'à partir du moment où on fait de la planification, que tout territoire, parce que dans le fond on a beau faire des délimitations avec des arrondissements, il reste que le territoire c'est en continu.

5240

On ne peut pas couper puis avoir une approche différente d'un endroit à l'autre. Par conséquent, d'avoir cette planification concertée et partagée inscrite dans un suivi, nous semble tout à fait légitime et garant d'appliquer ces visions, qui sont très larges. Mais si on veut aboutir à quelque chose, bien il faut l'avoir globalement cette vision-là et qu'elle soit partagée. David?

5245 **M. DAVID ALFARO-CLARK :**

Bien comme vous avez dit, Madame Simard, l'urbanisme est une compétence partagée. Le zonage relève des arrondissements, l'émission de permis, mais aussi une bonne partie du domaine public, t'sais la voirie, est des compétences des arrondissements.

5250
5255 Donc, pour nous c'est essentiel que la belle vision du PUM percole réellement au niveau arrondissement puis juste la concordance règlementaire n'est pas assez, donc il faut que chaque arrondissement se dote d'une vision de : « O.K. sur notre territoire, comment est-ce qu'on concrétise cette vision? » Donc, les PLUM pour nous, c'est indispensable pour les arrondissements.

LA PRÉSIDENTE :

5260 Bien, merci. Lise.

LA COMMISSAIRE :

5265 Question concernant la mobilité. La recommandation 13, vous parlez d'intégrer une nouvelle orientation pour la planification de la circulation des véhicules privés, bon avec des objectifs visant la réduction de la motorisation. Est-ce que vous avez envisagé le péage dans ce... envisagez-vous cette... façon de faire?

5270 **Mme NATHALIE PRUD'HOMME :**

Un peu comme à Londres?

LA COMMISSAIRE :

5275

Oui, ou avant sur... oui, c'est ça.

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

5280

Un peu comme à Londres?

LA COMMISSAIRE :

5285

Oui, ailleurs ou...

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

On ne va pas jusque dans ce détail...

5290

LA COMMISSAIRE :

O.K.

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

5295

... dans le sens que nous, on y va plutôt au niveau des orientations de la vision des bonnes pratiques. S'il faut trouver un moyen quelconque pour limiter la circulation automobile, trouvons-les. Ça n'en fait partie la question de la tarification. Je ne suis pas en mesure de vous dire quel est le résultat par rapport à ce qui se passe à Londres, mais aussi ça peut faire de la discrimination aussi quand on parle de tarification alors...

5300

LA COMMISSAIRE :

5305 Oui, bien sûr.

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

5310 Alors il faut faire attention à ça.

M. DAVID ALFARO-CLARK :

Mais je pense que c'est le genre de politique qu'il faut explorer...

5315 **LA COMMISSAIRE :**

C'est ça.

M. DAVID ALFARO-CLARK :

5320 ... puis que ça prend une stratégie de ce genre dans le PUM, que ça soit le péage ou autre outil, mais...

LA COMMISSAIRE :

5325 Oui, c'est ça, c'est parce que vous suggérez d'une nouvelle orientation, donc je me suis dit peut-être que vous aviez...

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

5330 C'est à explorer...

LA COMMISSAIRE :

Oui.

5335

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

... mais il faut voir les conséquences de part et d'autre.

5340

LA COMMISSAIRE :

Exact.

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

5345

Quels sont les gains et quelles sont les pertes?

LA COMMISSAIRE :

5350

Bien sûr.

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

Qui est biaisé dans tout ça? Alors c'est à explorer.

5355

LA COMMISSAIRE :

Merci.

5360

LA PRÉSIDENTE :

Autre question?

5365 **LA COMMISSAIRE :**

Pas pour l'instant. Non.

5370 **LE COMMISSAIRE :**

Oui, merci pour votre présentation. Dans la recommandation 11 où vous identifiez le projet phare en matière de réconciliation des peuples autochtones, vous soulignez également la complexité de cet enjeu et évidemment qu'il s'agit d'un enjeu qui concerne plus que la Ville de Montréal, Québec, Ottawa.

5375

Alors un projet phare dans ce contexte, je ne vous demande pas un projet, mais nécessiterait une collaboration, structurer le projet autour des relations entre la Ville de Montréal, Québec et Ottawa, selon vous?

5380 **Mme NATHALIE PRUD'HOMME :**

Tout à fait. Je laisserais mon collègue David Alfaro-Clark vous répondre parce que c'est notre spécialiste de ce sujet. Alors je vous laisse entre bonnes mains.

5385 **M. DAVID ALFARO-CLARK :**

Oui, bien comme vous avez deviné, on ne va pas nous avancer avec une proposition très concrète et puis, mais je sais qu'il y a eu tout un travail qui a été fait par les fonctionnaires de la Ville de Montréal de consulter les communautés autochtones, que

5390 ça soit le milieu associatif à Montréal ou les communautés qui sont localisées à proximité de Montréal. Donc, t'sais, j'encouragerais la Ville de, t'sais, voir ce qui est ressorti de ces échanges, s'il y a un projet qui pourrait être ressorti.

5395 C'est sûr que c'est complexe, ce n'est pas la Ville de Montréal qui va faire la réconciliation, mais on pense qu'à la conjoncture actuelle, ça prend un geste quand même pour marquer un nouveau début.

LE COMMISSAIRE :

5400 Je comprends que Montréal pourrait initier le pas, disons ça comme ça, dans votre recommandation?

M. DAVID ALFARO-CLARK :

5405 C'est notre souhait. O.K.

LA PRÉSIDENTE :

5410 Alors j'aimerais parler d'argent avec vous.

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

Nous aussi on est préoccupés par ça.

5415 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Alors il y a beaucoup de gens, on a entendu beaucoup de gens qui sont préoccupés par l'argent justement et vous précisez à votre recommandation 3, si vous ne

5420 l'avez pas sous les yeux, je peux vous la lire : « Identifier les moyens financiers supplémentaires pour atteindre l'objectif de 20 % de logement. »

5425 Si la Ville n'est pas en mesure d'identifier les... quel est l'impact en fait si la Ville n'est pas en mesure d'identifier les sources de financement? Parce qu'on entend les différents niveaux de gouvernement brandir évidemment, puis probablement que c'est vrai, des déficits abyssaux, ça a des impacts sur le financement bien sûr du transport collectif, mais aussi la construction de logement. Alors comment on se situe par rapport à ça, ce qui a trait à la crédibilité des intentions?

5430 **Mme NATHALIE PRUD'HOMME :**

C'est sûr que ça peut jouer dans la crédibilité des intentions parce que comme on vous précise, c'est qu'on n'a pas le contrôle des sources de financement des paliers supérieurs. Ça, c'est clair.

5435 Cependant, on est en mesure, je pense comme société, de pousser ensemble collectivement pour qu'il y ait des choix de société qui répondent à des objectifs qui sont criants.

5440 Le logement social hors marché en est un et on pense que ça doit être une des priorités qui doit être élaborée. Il y a eu, pendant un certain temps, des implications gouvernementales très importantes au niveau du logement social ou hors marché, et on devrait peut-être revoir ces options-là, retravailler avec le gouvernement, les gouvernements pour revoir ça.

5445 Cependant, on peut peut-être trouver des formules aussi avec le privé. Est-ce qu'on peut arriver à stimuler aussi d'autres partenaires? Ça va être là la créativité au sein de la Ville de Montréal qu'elle va devoir développer parce qu'on pense, puis on a une

5450 certaine réserve par rapport à ça, pour qu'elle puisse obtenir toutes les sommes d'argent nécessaires pour atteindre cet objectif, tous ces objectifs-là, mais je pense qu'il va falloir être créatif puis essayer de regarder aussi en dehors des paliers supérieurs, mais peut-être dans le privé, peut-être des collaborations.

5455 Et il y a aussi toute la question de la requalification de bâtiments existants, est-ce qu'on peut aller dans ce sens-là? Est-ce qu'il y a différentes formules pour avoir de nouveaux logements?

5460 Alors ce qu'on soulève en réalité c'est qu'il va falloir qu'il y ait de la recherche à ce niveau-là sur les différentes sources de financement et prévoir que peut-être qu'on n'obtiendra pas tout de ce qu'on veut au niveau gouvernemental. Je n'ai pas de bonne réponse, je sais, mais...

LA PRÉSIDENTE :

5465 Non?

M. DAVID ALFARO-CLARK :

Si je peux ajouter?

5470 **Mme NATHALIE PRUD'HOMME :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

5475 Oui.

M. DAVID ALFARO-CLARK :

5480 Bien non, je pense que c'est quand même une bonne réponse, mais il y a des éléments supplémentaires. Je pense que bien toute la question des sources de financement et la question des modèles, il y a des groupes qui essayent de développer des modèles qui sont moins dépendants sur le financement public, mais je pense qu'il y aussi la question de l'offre plus générale de logement.

5485 Il y a de plus en plus un consensus qu'il y a vraiment un problème d'offre et qu'il faut stimuler et encourager la production de portes de toutes sortes. Donc, c'est l'abondance, c'est une vision d'abondance de l'habitation puis ça aussi je pense que c'est quelque chose qui est... on en parle un peu dans le PUM avec les calculs des besoins en termes de mise en chantier, mais il n'y a pas de mesures concrètes de facilitation, 5490 accélération de la construction et la production de logement qui est identifié dans le plan.

LA PRÉSIDENTE :

5495 Ça a stimulé une abondance de questions dans nos esprits et il nous reste une minute. Alors Lise tu voulais poursuivre.

LE COMMISSAIRE :

5500 Vas-y, vas-y, Lise.

LA COMMISSAIRE :

5505 Bien rapidement...

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

5510 **LA COMMISSAIRE :**

... c'est justement je voudrais vous entendre sur une autre nouvelle orientation que vous suggérez, la 4. Donc, de suggérer d'avoir une facilitation et accélération de la construction de logement en excluant les hors marché. Qu'est-ce qu'on doit lire entre les

5515 lignes par rapport à ça? Est-ce que vous avez une proposition à faire?

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

En réalité, il y a plusieurs éléments qui favorisent la construction de logement, c'est-à-dire la disponibilité des entreprises à construire, il y a la facilité au niveau des permis pour réaliser des projets.

5520

LA COMMISSAIRE :

5525 Oui.

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

Bien sûr, la Ville je pense qu'elle a déjà en place des mesures, on tente de mettre des mesures en place pour faciliter l'accès à l'obtention des permis; c'en est une formule.

5530

On pense que c'est très important, tout en tenant compte également des règles de planification, on ne fait pas n'importe quoi, mais si on peut faciliter toute la compréhension

5535 de l'administration et dans le bon respect puis dans les bonnes pratiques, nous on encourage ça des ajustements à ce niveau-là.

M. DAVID ALFARO-CLARK :

5540 La Ville a mis en place il y a un an, peut-être deux ans une cellule...

LA COMMISSAIRE :

Oui.

5545 **M. DAVID ALFARO-CLARK :**

5550 ... censée regarder ces questions. Je pense « cellule facilitatrice » c'est le terme qui a été utilisé. Donc, ce serait intéressant de regarder les travaux de ce groupe, ce comité pour voir s'il y a des idées, des recommandations qui pourraient être reprises pour le PUM.

LA COMMISSAIRE :

5555 D'ailleurs, le fait de pouvoir mettre le PLUM obligatoire déjà, ça vous donne une facilité, une prévisibilité sur...

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

5560 Définitivement.

LA COMMISSAIRE :

5565 D'accord.

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

5570 Définitivement.

LA COMMISSAIRE :

Oui.

5575 **Mme NATHALIE PRUD'HOMME :**

Puis vous savez, je voudrais juste...

LA PRÉSIDENTE :

5580 Oui, il faut conclure.

Mme NATHALIE PRUD'HOMME :

5585 Oui. On serait gagnant comme société d'avoir plus de logements abordables. Dans le sens que tous les impacts négatifs reliés à l'absence de logement, d'accessibilité et tout ça, c'est coûteux aussi en bout de ligne, alors si on pouvait rééquilibrer donc ce sera dans la recherche des moyens.

5590