

LA PRÉSIDENTE :

1565 Et nous disposerons, ensuite, d'une dizaine de minutes pour discuter avec vous.
Alors, nous vous écoutons.

M. DANIEL ARBOUR :

1570 Est-ce qu'on pourrait tourner la première page, s'il vous plaît? Mon propos, ce soir, dans le fond, c'est je continue, un peu, la suite des remarques qui ont été faites par le Groupe MACH que ma collègue a présentées précédemment.

1575 Et je voudrais appuyer sur un point très précis et qui, pour moi, est très important. Et que le PUM aborde, mais je crois d'une façon un peu timide, et c'est la question de la densification des milieux, et le lien avec le transport en commun.

1580 Donc, les Grands projets pour le Groupe MACH — suivante, s'il vous plaît? Je voudrais présenter, brièvement, ce que sont les trois grands projets du Groupe MACH.

1585 Les trois grands projets du Groupe MACH ce sont trois sites différents, à Montréal : Quartier des lumières, Radio-Canada, Carrefour Langelier qui est tout le complexe de centres commerciaux qu'on a dans le nord-est de Montréal et qui devient le site d'une des futures stations de métro, sur le terrain même.

1585 Et l'écoquartier de Lachine-Ouest qui va...

LA PRÉSIDENTE :

1590 Est...

M. DANIEL ARBOUR :

1595 Est, excusez-moi. Lachine-Est vous êtes plus — qui, éventuellement, sera desservi
par une forme de transport en commun, enfin que ce soit le tramway ou d'autres choses,
c'est — il y a plusieurs options prévues.

1600 Mais, ces trois quartiers là, dans le fond, ce sont des projets qui vont créer au moins
12 000 unités de logement. Donc, MACH va être créateur de — pas de bâtiments, mais
créateur de milieu, milieu urbain. On crée des milieux de vie.

Et pour créer des milieux de vie, pour que la vie existe, que la vie urbaine existe, ça
prend de la densité. S'il n'y a pas de densité, il n'y a pas de vie urbaine. Et la densité, ce n'est
pas juste de l'habitation, mais ce sont toutes les fonctions avec la densité.

1605 Ce sont toutes les activités diverses et les fonctions résidentielles, commerciales,
bureaux, petites industries, enfin. Et c'est cet ensemble-là qui constitue, dans le fond, un
milieu urbain réel.

1610 Et pour favoriser et créer un milieu urbain, puis on ne réinventera pas la roue. Jane
Jacobs nous a dit, il y a 50 ans, Jan Gehl le répète encore plus récemment, il faut avoir une
densité et il faut qu'il y ait un lien très direct entre la construction de milieu et le transport.

1615 Et, c'est essentiellement basé sur la *marchabilité*. C'est l'essence même de la
création d'un milieu urbain agréable. Il faut qu'il soit *marchable*. Il faut qu'on ait un plaisir à
marcher, puis il faut qu'on se sente à l'aise et sécurisée, et tout ça.

1620 Suivante, s'il vous plaît. Chez le Groupe MACH, on s'est beaucoup interrogé sur —
lorsqu'on a embarqué dans la création de ces trois grands projets là, on s'est interrogé
beaucoup sur comment créer un milieu urbain et on a identifié un certain nombre de
paramètres.

1625 Le premier paramètre, c'était de dire « bien, il est nécessaire qu'on fasse une
planification sur de grandes surfaces. On ne planifie pas un bâtiment ». On planifie au moins
de 100 à 200 000 pieds carrés.

1630 Autrement dit, dans un même geste de planification, on va faire de 800 à 1 000
logements. Ça fait qu'un projet comme Langelier, comme le Carrefour Langelier, comme un
exemple, aura éventuellement 7 000 logements et ça sera mis en place par de la planification
de 7, 6 ou 7 unités de plus ou moins 1 000 unités. De 800 à 1 000 unités.

1635 Ça, c'est le premier principe. Deuxième principe, il faut que chacune de ces unités ait
une diversité de fonction et une diversité d'activité. Et il faut que le lien se fasse entre le bâti,
le piéton et la rue.

Mais la rue, ce n'est pas une place pour les automobiles. Dans le fond, la rue, c'est
une voie de communication qui peut être privée ou publique et c'est l'interface entre la rue,
qui est l'endroit où on circule en mobilité douce.

1640 C'est dans ce sens-là, le PUM est innovateur parce qu'il amène, il pousse la mobilité
douce et on adhère parfaitement à ce principe-là. Mais, où ça devient plus compliqué, c'est
que le PUM est aussi timide, par contre, sur l'intensification urbaine.

1645 On parle — lorsqu'on parle, dans le PUM de 250, on regarde les grilles d'intensification, on parle de 250 unités. Bien, 250 unités, l'hectare, c'est une densification faible.

1650 Ce n'est pas élevé. C'est un COS qui est en bas de trois. On ne construit pas un milieu urbain avec des COS en bas de trois.

Lorsqu'on est sur une station de métro, il faut garder à l'esprit que le COS doit être d'au moins de cinq et sur la station même, je dirais que quand on est en contact direct, le COS devrait être au minimum de six.

1655 Et, suivante, s'il vous plaît, parce que j'embarque sur la prochaine s'en m'en rendre compte. On voit, ici, deux schémas. On a l'intensification, puis on a les seuils. On voit de l'intensification élevée, si on prend l'exemple de Langelier, on voit ici, dans le coin, c'est très petit, là, mais le Carrefour, notre projet Langelier, a un niveau d'intensification élevé.

1660 Et lorsqu'on regarde les seuils, on a un seuil de 250. Je veux bien croire que c'est un seuil minimum, mais malheureusement, les arrondissements ont peut-être moins réfléchi à cette question-là que la ville-centre.

1665 Et pour eux, le seuil minimum, il risque d'être peut-être le seuil moyen et c'est totalement insuffisant pour créer un milieu urbain. On ne crée pas un milieu urbain avec un COS de moins de trois.

1670 Sans prendre en compte que plusieurs des sites — si je prends comme exemple le site de Lachine-Est, on a des terrains très contaminés, des terrains industriels. Donc, on a des surcoûts et ça doit se traduire dans une intensification automatique.

Mais, dépendamment de ça, pour créer un milieu urbain de qualité, il faut absolument être alentour d'un COS de cinq. Un COS de cinq, c'est 700 unités à l'hectare, ce n'est pas 250.

1675

Ça fait qu'on voit, il y a un ordre connecte entre les cartes qui montrent l'intensité et les seuils. Et ça, on le voit d'une façon générale et ils sont même, ces seuils-là, ils sont même inférieurs à ceux qu'on voit actuellement dans le PMAD. Les projets de PMAD de la communauté, ça fait qu'il y a un problème, là.

1680

Suivante, s'il vous plaît. On a voulu, ici, illustrer un exemple, toujours sur la même chose, entre la densité et l'implantation. On est à Lachine, ici, on est avec le PPU de Lachine-Est. La phase 1 du projet donne un COS de cinq qui est bien, mais donne une hauteur de huit étages.

1685

En faisant un mauvais projet, en densifiant au maximum, le rend à huit étages partout égal, on n'obtient même pas un COS de quatre. On obtient un COS de trois. Et faire un mauvais projet, bien, on n'est pas intéressé à le faire.

1690

Et donc, il y a un *disconnect* là aussi, encore, entre le COS ou l'intensité et la hauteur. On a peur de la hauteur parce que lorsqu'on pense à une hauteur, on dit huit étages, on dit dix étages, on s'imagine que c'est huit étages sur tous les bâtiments.

1695

Lorsqu'on planifie un quartier avec des unités dont je parlais tout à l'heure, de plus ou moins 800 à 1 000 unités, on fait une analyse — enfin, puis ça, on l'a illustré dans les documents qu'on vous a remis. On fait une analyse assez poussée de toute une série de facteurs qui font moduler la hauteur de sorte à créer des milieux ambiants qui sont de qualité.

1700

Donc, il faut absolument que le PUM et les arrondissements traduisent les intensités avec des COS qui sont des COS réels et surtout donnent une flexibilité sur les hauteurs.

1705

Suivant. La même chose dans le cas de QDL et je finis sur ça. Dans le cas de QDL, les cônes de vision restreignent la hauteur. On a le COS, mais là encore, on ne peut pas réussir à l'atteindre parce que la hauteur est restreinte par les cônes de protection.

En gros, ça complète ma présentation, c'est qu'il ne faut pas avoir peur des hauteurs et il faut — la densité est nécessaire à la création de milieux urbains denses, si on veut avoir une vie urbaine réelle.

1710

LA PRÉSIDENTE :

Alors, merci beaucoup. Désolée de vous pousser, mais c'est le jeu, en fait.

1715

M. DANIEL ARBOUR :

Ça va.

1720

LA PRÉSIDENTE :

Donc, la timidité?

1725

M. DANIEL ARBOUR :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

C'est le mot que vous avez utilisé?

1730

M. DANIEL ARBOUR :

Oui. Oui.

1735

LA PRÉSIDENTE :

Est timide en ce qui a trait à l'intensification urbaine. Au départ, est-ce que vous êtes en accord avec le principe d'introduire l'idée de densification avec trois niveaux de densification? Est-ce que vous aimez cette idée-là?

1740

M. DANIEL ARBOUR :

Bien, le principe est intéressant, mais moi, dans tous les projets que je considère, je parle toujours de densité, d'intensité élevée parce que ce sont des projets qui sont tous centrés sur le transport en commun qui ont tous un métro intégré ou intégrable.

1745

LA PRÉSIDENTE :

Hum, hum.

1750

M. DANIEL ARBOUR :

1755 Et nécessairement, aussitôt qu'on parle de transport en commun, si on veut
réellement rentabiliser le transport en commun et l'utiliser, mais aussi offrir des conditions
urbaines, il faut avoir de la densité. Sans ça, on n'a pas de commerce, on n'a pas d'activité
autre.

LA PRÉSIDENTE :

1760 Dans le PUM, à moins que je me trompe, vous me corrigerez, à moins que je ne me
trompe, l'intensité est élevée, les seuils minimaux, de logement par hectare, se situent à 200,
sans maximum?

1765 **M. DANIEL ARBOUR :**

1770 Non, il n'y a pas de maximum, mais vous savez, les arrondissements ont l'habitude
de — ils vont rarement plus haut, hein? C'est la tendance, c'est que si on permet huit étages
ou si on permet un COS de tant, bien on le réduit toujours un peu. C'est très rare qu'on — on
ne voit jamais l'inverse.

LA PRÉSIDENTE :

1775 Hum, hum. Donc, ce n'est pas, en fait, vous ne contestez pas ce qui est proposé dans
le PUM, mais vous remettez en question ce que l'arrondissement décide?

M. DANIEL ARBOUR :

1780 Oui, mais moi, je pense que le PUM aurait dû être plus conséquent parce qu'il y a
quelque chose qui n'est pas conséquent entre l'intensité qui est haute.

Comme dans Lachine-Est et comme dans Langelier et quand on arrive avec les seuils, bien on est dans le milieu des seuils qui sont des seuils relativement bas, qui sont des seuils de l'ordre de trois, plus ou moins, d'un COS de trois.

1785 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Christian?

1790 **LE COMMISSAIRE :**

Je serais tenté de revenir à la question initiale, celle que j'ai posée un peu plus tôt, mais je comprends mieux votre point.

1795 Comment qu'on établit un — je comprends qu'il y a des seuils qui sont discutables à certains endroits plus qu'à d'autres aussi...

M. DANIEL ARBOUR :

Hum, hum...

1800

LE COMMISSAIRE :

1805 ...alors comment qu'on établit une discussion ou une mécanique entre le PUM, la Ville et certains arrondissements où vous considérez que, par exemple, les seuils ne sont pas nécessairement réalistes, hein?

Parce qu'on veut une ville, on veut quelque chose de dynamique, mais on veut aussi contrer le problème de logements, hein?

1810 **M. DANIEL ARBOUR :**

Mais, je pense qu'il y a une incompréhension des conséquences. On a eu une discussion récemment, je ne dirai pas avec qui, sur justement un projet qu'on présente.

1815 On présente un projet qui a huit étages et on explique que le COS est très bas, on met même en question la faisabilité économique du projet.

1820 Et là, on m'a dit « mais, oui, bien, on a juste à monter les hauteurs, on peut — ça serait même plus intéressant que le projet avec des hauteurs variables, qu'on n'ait pas juste tout égal, à huit étages ».

1825 Mais là, on dit « écoutez, c'est vous-même qui avez adopté, a fait ce projet-là, c'est un projet adopté, c'est un projet... », mais tant qu'il n'y a pas un projet réel qui est présenté, on dirait que les arrondissements, qui ne sont pas des spécialistes dans — ce ne sont pas des spécialistes et ce n'est pas un blâme que je fais, absolument pas.

1830 Mais, il y a, je pense, il y a une éducation, compréhension à réaliser parce que la première réaction de presque tous les politiciens est de dire la hauteur, bien, c'est *épeurant* un peu. La hauteur est *épeurante*.

Et il y a beaucoup de gens qui s'objectent à la hauteur également, mais la hauteur n'est pas *épeurante* si on l'amadou. Si on la traite d'une façon intelligente.

1835 La hauteur, on peut avoir — on va sur le boulevard Taschereau, sur la Rive-Sud, il n'y a pas de hauteur. Ça n'a aucun intérêt non plus. On va sur St-Jacques, tout près d'ici, sur la rue St-Jacques et il y a de la hauteur.

Il y a de la hauteur et ce n'est pas *épeurant* parce que la perception d'une ville bien faite, c'est au niveau de la personne, c'est au niveau des yeux.

1840

Lorsqu'on marche dans une ville, c'est là qu'on voit si la ville est belle ou elle n'est pas belle. On voit si elle est agréable, on voit si elle est sécuritaire, on voit... Tout est perçu, ce n'est pas perçu à vol d'oiseau en regardant un édifice de 40 étages à côté d'un édifice de 22, puis un de 6.

1845

C'est vu, dans le fond, c'est une perception très tactile, c'est sensoriel. La ville, ça se perçoit au niveau de la *marchabilité*. C'est pour ça que dans nos projets, la *marchabilité* est un élément essentiel.

1850

Et c'est là, dans le fond — et la *marchabilité*, la qualité aussi du milieu urbain et c'est dans tous les détails. On voit tous les détails qui sont bien faits ou mal faits, on les voit, à ce moment-là. Rapidement.

LE COMMISSAIRE :

1855

Si vous me permettez, Madame la présidente...

M. DANIEL ARBOUR :

1860

Oui...

LE COMMISSAIRE :

1865

...de sortir un peu du cadre, là. Vous, vous avez voyagé, vous avez certainement en tête une ville qui ressemble à la hauteur ou à la densité que vous souhaiteriez pour Montréal. Ça serait quoi, cette ville-là?

M. DANIEL ARBOUR :

1870 Mais, Montréal est assez unique, hein? J'ai vécu un peu partout, j'ai connu toutes sortes de villes, j'ai travaillé dans toutes sortes de contextes, mais Montréal est une ville que je découvre. J'ai passé sept ans en Chine, je suis revenu il y a quelques années.

1875 La chine, c'est l'inverse. Il n'y a rien de très intéressant. En fin de semaine passée, j'étais à Toronto, chez un ami, j'ai été malheureusement très déçu parce que je ne considère pas que c'est une belle ville.

1880 Par contre, Montréal est une ville qui a une *marchabilité* extraordinaire et il ne faut pas avoir peur. Et Montréal n'était pas une ville de basse densité. Montréal était une ville qui avait une densité forte et la plupart des quartiers, d'ailleurs, sont dépéris. Ils ont moins de densité qu'il y en avait il y a 30 ou 40 ans.

Ça fait qu'une ville — bien, toutes les villes européennes, de façon générale, en règle générale, sont assez intéressantes. Et on mélange la densité.

1885 On mélange la densité, ça fait qu'il faut absolument qu'on réapprivoise ces notions-là, puis je pense qu'il n'y a pas de mauvaises intentions, je ne pense pas, de la politique, des politiques, mais il faut — on va le réaliser sur des projets concrets qu'on peut faire de belles villes et Montréal est une ville qui a un très fort potentiel pour s'améliorer, à mon sens.

1890 Bien, le PUM, sur bien des points, apporte un aspect très positif.

LA PRÉSIDENTE :

1895 En ce qui a trait à la densité — ça ne sera pas long. Est-ce que le travail doit se faire plutôt au niveau du service d'urbanisme, donc dans le PUM directement ou plutôt au niveau des arrondissements?

M. DANIEL ARBOUR :

Au niveau des?

1900

LA PRÉSIDENTE :

Des arrondissements?

1905

M. DANIEL ARBOUR :

Bien, c'est que les deux. Je vais vous donner un exemple. Le projet Langelier est un projet qu'on travaille avec l'arrondissement et avec le centre. Et il y a des liens qui se font plus facilement parce que les capacités techniques ne sont pas les mêmes.

1910

La ville-centre a beaucoup de professionnels qui ont beaucoup d'expérience. Les arrondissements n'ont pas la même — c'est inégal, enfin, d'un arrondissement à l'autre. Ils n'ont pas l'expertise technique de la ville-centre.

1915

Et donc, c'est très important que la ville-centre soit très présente dans ce transfert de connaissances ou de — parce que le PUM ouvre bien des portes. Parce que quand on commence à parler d'intensification, puis qu'on sort le mot hauteur, puis on sort le mot COS, parce que ce n'est pas là, bien, on introduit une autre notion.

1920

Mais, pour que la notion se traduise dans le local, il y a, je pense, un peu de travail à faire. C'est là qu'on a une crainte, là.

LA COMMISSAIRE :

1925

On va rester sur le même sujet, justement. Vous avez la crainte qu'actuellement, disons, une intensification élevée, c'est 200 logements à l'hectare, puis vous avez la crainte que ce seuil minimum là soit adopté comme tel ou de façon moyenne dans les arrondissements.

1930

Si, par hypothèse, on émet l'hypothèse qu'au niveau du central, le PUM, fixe le minimum à 750 portes et ensuite, ça s'en va du côté des arrondissements. Est-ce que ça, ça vous conviendrait?

1935

M. DANIEL ARBOUR :

Bien, on aurait plus de chances parce qu'on aurait plus de chances même si l'arrondissement disait « oui, mais c'est peut-être un peu fort », hein, on serait quand même dans des seuils qui pourraient faire un sens.

1940

Mais, lorsqu'on parle avec le seuil bas, dans le fond, on ne se donne pas grand chance. Il est peu probable que l'arrondissement dise « bien, c'est bien trop bas, on va monter ça ». C'est minimum, je comprends que c'est minimum, mais règle générale, la tendance va être de dire bien qu'on va demeurer avec les minimums...

1945

LA COMMISSAIRE :

Oui...

1950

M. DANIEL ARBOUR :

...parce que les — ça implique que c'est plus haut. En fait, c'est plus facile de rester avec...

1955

LA COMMISSAIRE :

...mais, ça ne réglerait votre question si le PUM, au niveau central, fixait un, disons, 750 logements à l'hectare versus attendre ce qui va se passer dans les arrondissements?

1960

M. DANIEL ARBOUR :

Bien, moi, personnellement, je serais plus — j'aurais souhaité qu'il n'y ait pas avec des minimums, qu'il aille avec des seuils, des seuils assez réalistes pour favoriser le transport en commun. Parce que je veux dire, oui, on vit les seuils élevés, les plus élevés, c'est où il y a du transport en commun.

1965

LA COMMISSAIRE :

O.K.

1970

LA PRÉSIDENTE :

Alors, je dois vous interrompre.

1975

LA COMMISSAIRE :

Oui.

1980

M. DANIEL ARBOUR :

Oui.

1985

LA PRÉSIDENTE :

Je suis désolée, j'ai de grands signes derrière. Alors, merci beaucoup d'avoir pris le temps de venir discuter avec nous et bonne soirée.

1990

LA COMMISSAIRE :

Merci.

1995

M. DANIEL ARBOUR :

Merci beaucoup.

2000

PAUSE
