

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS :** Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente  
Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire  
M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE  
PPU DE LA PARTIE NORD DE L'ÎLE-DES-SOEURS**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

**VOLUME 1**

---

Séance tenue le 28 octobre 2019 à 19 h  
Centre communautaire Elgar  
260, rue Elgar  
Verdun

## TABLE DES MATIÈRES

### SÉANCE DU 28 OCTOBRE 2019

MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	1
---------------------------	---

### PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :

Mme Catherine Saint-Germain, Mme Marie-Michèle Mondor CIUSSS Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal.....	3
--	---

M. Maxime Brisebois et M. Christian Ducharme Projet Paysage.....	11
---	----

M. Ilan Gewurz et M. Louis Papineau Corporation Proment .....	23
--	----

M. Dany Tremblay.....	32
-----------------------	----

Mme Sarah Lanoue, M. Pierre Mierski Lemay Michaud Architecture Design .....	44
--	----

M. Stéphane Tremblay .....	54
----------------------------	----

M. Jean-Claude Gravel, Gravel Automobile .....	63
--	----

<b>DROIT DE RECTIFICATION .....</b>	<b>66</b>
-------------------------------------	-----------

<b>MOT DE LA FIN .....</b>	<b>70</b>
----------------------------	-----------

### AJOURNEMENT

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

### LA PRÉSIDENTE :

5            Alors, bonsoir à tous. Bonsoir, je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'audition des opinions portant sur la planification de la partie nord de l'Île-des-Soeurs. Cette séance se déroulera en français, mais les gens qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire.

10            This meeting will be conducted in French, but if you wish to asked a question in English, you're welcome to do so.

15            Je m'appelle Isabelle Beaulieu et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de cette commission. La commission est également composée de Marie-Claude Massicotte et de monsieur Gaétan Lebeau. La commission est appuyée dans ses travaux par monsieur Reinaldo De Freitas qui agit à titre d'analyste de la commission. À la table d'accueil Abdelmadjid Bourada et Eduardo Alvaro-Toledo sont là pour vous donner l'information. Et à la logistique, nous remercions madame Brunelle-Amélie Bourque.

20            L'assemblée de ce soir est enregistrée et sténographiée. C'est Yvon Lamontagne qui s'occupe de la sonorisation et Cindy Lavertu, de la sténographie. Tout ce qui sera dit au cours de l'audience sera enregistré et transcrit. Les transcriptions seront disponibles sur le site Web et au bureau de l'Office. Nous avons aussi avec nous des représentants de la Ville et de l'arrondissement.

25            À partir de ce soir, nous accueillons les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion. Nous tiendrons au total cinq séances d'audition de mémoire. Demain, les séances commencent ici même à 13 heures et celles d'après-demain, donc celles du 30 octobre auront lieu à partir de 14 heures.

30 La commission a reçu également des interventions écrites qui ne feront pas l'objet d'une  
présentation orale. Ces opinions s'ajoutent à celles que nous avons déjà recueillies grâce au  
questionnaire et aux opinions en ligne.

35 Je vous rappelle que les consultations de l'Office répondent aux principes selon lesquels  
les citoyens ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de  
vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dont le but est d'éclairer et d'influencer les  
décisions des élus relativement au projet de la Ville.

40 Les commissaires sont indépendants et on respecte un code de déontologie que vous  
trouvez à la table d'information.

45 Quant au déroulement de la séance, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à  
l'horaire. Nous allouons une vingtaine de minutes à chacun, soit 10 minutes environ pour  
présenter l'opinion et 10 minutes en échange avec les commissaires.

À ceux et celles qui ont déposé un mémoire, donc ceux que nous recevons ce soir, je  
vous rappelle que nous l'avons lu attentivement. Je vous invite donc à présenter les éléments  
essentiels de façon à laisser plus de temps pour des échanges avec la commission.

50 Tous les mémoires seront rendus publics au début de la semaine prochaine. Ils  
demeureront accessibles sur le site Internet de l'Office.

55 Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de  
l'information et des mémoires. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport vers la fin  
de l'année. C'est la présidente de l'Office qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera  
rendu public dans les 15 jours suivants le dépôt du rapport. Les décisions à prendre par la suite  
appartiennent aux élus municipaux.

Ce soir, la séance devrait prendre fin vers 22 heures si tout se déroule comme prévu.

60 Et comme vous le savez, la commission tient à ce que le climat demeure serein. Je vous rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des autres sont irrecevables.

65 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus ce soir, les représentants de la Ville et de l'arrondissement peuvent user de leur droit de rectification. Je leur accorderai la possibilité d'exercer ce droit à la fin de la séance. Il s'agira bien entendu de rectifier seulement un fait et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

70 Sur ce, nous allons commencer. On va appeler les premières personnes qui sont madame Catherine Saint-Germain et Marie-Michèle Mondor.

75 Vue les challenges logistiques que nous avons avec ce qui se passe à côté, je vais demander à tout le monde de parler très fort, très proche du micro afin que tous les gens qui se sont déplacés puissent bien entendre vos propos. Donc, je vais peut-être être un peu insistante là-dessus quand je vais regarder si tout le monde entend bien, parce que c'est bien important que tout le monde entende. Je suis sincèrement désolée pour les conditions de la salle, nous sommes aussi désolés que vous l'êtes. Nous ne savions pas que ce serait dans ces conditions.

80 Alors, je vais le rappeler à tout le monde. Nous avons tous lu les mémoires, nous les avons analysés. Alors, on vous invite à aller à l'essentiel, à essayer de nous convaincre des points les plus importants que nous aurions pu ne pas voir et on vous écoute avec attention.

85 **Mme CATHERINE SAINT-GERMAIN :**

Bonjour. Bonjour, Mesdames les commissaires et Monsieur le commissaire. Donc, je nous présente, Catherine Saint-Germain et ma collègue Marie-Michèle Mondor. Nous représentons le Centre intégré universitaire de Santé et Service sociaux du Centre-Sud de l'Île-

90 de-Montréal, plus précisément la coordination territoriale de Santé publique et développement des communautés.

Donc, notre mission c'est de veiller à la santé et au bien-être de la population sur deux territoires de réseaux locaux, dont celui de Sud-Ouest Verdun qui comprend l'Île-des-Soeurs.

95 Donc, notre établissement a une vision large de la santé qui comprend plusieurs déterminants de la santé. Donc, on a les déterminants, des caractéristiques individuelles qui ont trait aux caractéristiques sociaux-économiques. Les milieux de vie. On pourrait parler de l'habitation, les aménagements, les différents systèmes, le contexte global. Donc, pour nous le PPU est une bonne opportunité de pouvoir agir sur différents de ces déterminants-là et venir agir  
100 et réduire les inégalités sociales de santé.

Peut-être rapidement, sur le profil de la population et les inégalités sociales de santé sur l'Île-des-Soeurs. Donc, les principales caractéristiques, il y a quand même une bonne proportion de personnes âgées qui habitent sur l'Île-des-Soeurs, qui sont à risque de vivre de l'isolement.

105 J'aimerais apporter quand même votre attention sur des données récentes du dernier recensement. On dénote quand même 20,8% des enfants âgés de zéro-cinq ans qui vivent dans une famille sous le seuil de faible revenu à l'Île-des-Soeurs.

110 Puis parlant de pauvreté, on a 2 665 personnes qui vivent aussi sous le seuil de faible revenu. Puis il y a une population immigrante en augmentation aussi à l'Île-des-Soeurs. Donc, on pourrait penser aussi qu'ils vivent des difficultés au niveau de barrière de la langue, aussi des difficultés économiques vues à l'arrivée, quand on arrive dans un pays autre.

115 On voudrait tout d'abord quand même souligner les bons coups qui sont présents dans le PPU. Donc, au niveau du transport actif et sécurisation des déplacements. Donc, toutes les initiatives en lien avec des aménagements de transport actif, pour nous, là, on voit qu'il y a vraiment un impact sur la santé des gens. Et également pour la lutte contre les îlots de chaleur,

120 on sait à quel point, on en a beaucoup parlé, les vagues de chaleur, à quel point qu'il y a un impact sur la santé des gens, surtout sur les populations les plus vulnérables. Donc, on souligne les initiatives en lien avec le verdissement et la réduction des surfaces asphaltées.

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

125 Bien, c'est un PPU en milieu urbain qui va être situé à côté d'une autoroute, à côté aussi du REM. On a des inquiétudes par rapport au bruit et à la qualité de l'air, à l'impact que ça peut avoir sur la santé de la population.

130 Donc, on recommande de suivre les recommandations de la direction régionale de santé publique qu'ils ont émis lors d'un avis publié en 2017. Entre autres, de n'avoir aucun usage sensible à moins de 150 mètres de l'autoroute, c'est-à-dire des usages ciblés pour les personnes les plus à risque. D'avoir des mesures de mitigation efficace, par exemple mur antibruit, végétation dense. Et de n'ajouter aucun nouvel usage sensible à moins de 50 mètres de l'autoroute.

135 **Mme CATHERINE SAINT-GERMAIN :**

140 Un des déterminants majeurs de la santé, on parle de l'accès à l'alimentation. Évidemment, l'Île-des-Soeurs on dénote un accès très limité aux fruits et aux légumes frais et également un accès économique plus difficile pour les personnes vivant sous le seuil de faible revenu. On dénote très peu d'initiative en sécurité alimentaire sur le territoire de l'Île-des-Soeurs. Comment est-ce que le PPU pourrait venir jouer un rôle par rapport à ça :

145 - Au niveau des aménagements, des espaces verts, on pourrait favoriser les jardins communautaires ou collectifs;

- Augmenter l'accessibilité aux commerces d'alimentation, par exemple en améliorant le transport en commun;

- Et la Ville ou l'arrondissement pourrait favoriser également le développement de projets en sécurité alimentaire via les différents programmes.

150

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

Le logement est un déterminant important de la santé. Actuellement, il n'y a aucun logement social sur l'Île-des-Sœurs. Les prix des logements sont assez élevés et les taux d'inoccupation sont très, très bas. C'est difficile de se trouver un logement et d'autant plus un logement abordable financièrement sur l'Île-des-Sœurs.

155

On pense que le PPU doit prévoir des logements pour l'ensemble de la population pour avoir une réelle mixité dans le secteur du PPU. Donc, on recommande d'appliquer la stratégie d'inclusion actuellement en vigueur et le futur règlement pour une métropole mixte de façon rigoureuse.

160

On suggère aussi, on recommande à la Ville de développer une stratégie foncière, une stratégie immobilière pour acquérir des terrains, soit par le droit de préemption, l'achat de terrain ou d'autres outils qui sont à la disposition de la Ville pour atteindre le seuil d'au moins 20% de logements sociaux sur le territoire du PPU.

165

On pense que les logements sociaux sont essentiels afin que les bienfaits de toute la vision TOD puissent bénéficier à l'ensemble de la population et non seulement aux personnes les plus fortunées. C'est le genre de mesure qui peut permettre de réduire les inégalités sociales de santé.

170

Au niveau des équipements collectifs. Donc, on constate déjà qu'il manque certains équipements collectifs sur l'Île-des-Sœurs. On recommande que la Ville agisse en amont, avant le développement du secteur, pour acquérir des terrains ou des bâtiments et réserver des espaces pour les équipements collectifs.

175



180 Et aussi, la Ville et l'arrondissement ont un rôle à jouer pour soutenir les organismes communautaires par des espaces, par des locaux, mais aussi par un financement adéquat pour que ceux-ci, pour que les organismes communautaires puissent desservir la nouvelle population qui va arriver sur l'Île-des-Soeurs.

185 On travaille, nous, dans le réseau local du Sud-Ouest Verdun. On a l'exemple de Griffintown où ce type d'intervention là n'a pas été prévu, donc réserver des terrains, des emplacements.

190 Actuellement, on travaille pour développer un projet de CLSC, école, CPE et les seuls terrains qui restent, ce sont les terrains ciblés pour développer du logement social, qui ont été réservés pour le logement social. Les autres terrains bien, il n'y en a pas, il n'y en a pas d'espace ou c'est beaucoup trop cher. Donc, on croit vraiment qu'il doit y avoir une action dès maintenant pour réserver, acquérir des terrains et des espaces pour les équipements collectifs.

195 Au niveau des espaces publics, il y a certaines places publiques qui sont prévues dans le PPU. On croit que ces espaces publics là doivent être prévus pour desservir une grande variété de besoins de l'ensemble de la population.

200 Donc, inclure des parcs pour enfants, des espaces où les jeunes peuvent être, peuvent aller passer du temps, des lieux de rassemblement pour les aînés aussi. Évidemment, que ces espaces publics soient accessibles universellement et de collaborer avec les partenaires pour qu'il y ait une appropriation de ces espaces-là par l'ensemble de la population. Donc, avec les partenaires, on pense aux partenaires communautaires aussi, pour occuper de façon positive ces espaces-là et qu'il y ait une appropriation par les populations aussi plus défavorisées.

205 Enfin, en conclusion. On croit que le PPU peut être un levier pour créer des égalités sociales de santé en portant une attention particulière aux populations plus défavorisées et en étant... Si la Ville est proactive, il faut prendre en compte leur besoin et leur réalité. Donc, en favorisant par exemple des exercices d'aménagements participatifs avec des organismes

communautaires qui vont rejoindre les populations plus défavorisées. Ça permet de donner une voix aux populations qui sont généralement absentes des consultations.

210

Voilà! Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

215

Alors, merci beaucoup pour votre contribution à la réflexion pour le PPU. Je vais demander à mes collègues s'ils ont des questions.

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

220

Bonsoir. Merci pour votre présentation. Vous avez une recommandation, la 12, où est-ce que vous mentionnez l'apport d'espace vert, de parc, et tout. Avec qu'est-ce que vous nous mentionnez au niveau du 150 mètres...

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

225

De dégagement par rapport à l'autoroute.

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

230

Effectivement, dégagement de la direction de Santé publique. Où est-ce que vous voulez voir ces installations-là. Est-ce que vous avez réfléchi?

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

235

On n'est pas des urbanistes. On n'a pas de recommandations précises quant aux emplacements. Dans les recommandations, la DRSP, dans le 150 mètres c'est les usages sensibles. Donc, il peut y avoir des espaces verts, mais pas un parc pour enfants juste à côté de

240 l'autoroute. Ça fait qu'idéalement bien, c'est dans les zones plus éloignées où on va favoriser que les gens... Bien dans le fond, des espaces où les gens vont passer du temps et que ça ne soit pas juste à côté de l'autoroute, que ça soit plus loin.

245 Il y a des espaces qui peuvent être aménagés ou des édifices avec des mesures de mitigation efficaces. Dans le rapport de l'avis de la Direction régionale de santé publique, ils recommandent certaines mesures de mitigation qui peuvent être efficaces et qui peuvent permettre l'utilisation des espaces plus proches de l'autoroute. On vous réfèrerait à la Direction régionale de la santé publique pour tous les détails. Ce sont les spécialistes à ce niveau-là.

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

250 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

255 Monsieur Gaétan?

**M. GAÉTAN MASSICOTTE, commissaire :**

260 Vous parlez dans votre mémoire, vous venez de le dire aussi, l'importance des équipements collectifs au sens très large. Si on veut avoir un quartier dit complet, c'est une expression à la mode ces années-ci, mais ça reflète une réalité réelle quand même. Il faut des écoles, il faut des parcs, il faut des places pour tout le monde, les ados qui veulent faire du skateboard ou des activités comme ça. Moi j'ai rien vu dans le PPU à ma connaissance. Quelle lecture vous faites du PPU à cet égard là? Qui devrait prendre le leadership du processus pour aboutir à des équipements collectifs? Est-ce que vous avez des idées là-dessus, et comment le faire dans  
265 un contexte – j'ai beaucoup de questions. Je vais revenir tantôt.

**Mme CATHERINE SAINT-GERMAIN :**

270 Bien, je pense que ce qui est essentiel là-dedans c'est de le faire avec la communauté.  
Comme par exemple, il y a certains organismes communautaires, il y en a peu sur le territoire de  
l'Île-des-Soeurs, mais il y en a quand même qui rejoignent ces populations-là. Ça pourrait être de  
passer par les parents, par les écoles, c'est de s'assurer que le processus soit participatif pour  
s'assurer qu'on réponde à tous les besoins.

275

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

Et on pense que la Ville et l'arrondissement ils ont un rôle de leadership à jouer dans la  
planification aussi. Je ramenait l'exemple de Griffintown aussi, des fois on n'est peut-être pas  
280 obligé de penser à tout, mais réserver des espaces, si ce n'est pas fait avant, après, il est trop  
tard.

**LA PRÉSIDENTE :**

285 Juste pour aller plus loin un peu dans votre recommandation 2, vous recommandez ce  
qui est souvent recommandé, c'est de trouver un maximum d'intervention pour assurer un  
transfert modal de la population de l'automobile vers les transports actifs et collectifs. Est-ce que  
dans vos recherches, vos travaux en santé publique, vous pensez à certaines pistes, juste en  
échange de bonnes pratiques, pour réussir des interventions. Quand on parle d'un maximum  
290 d'interventions, avez-vous des pistes pour nous?

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

295 Pas spécifiquement. On pourrait en regarder avec nos collègues qui ont un petit peu plus  
cette expertise-là. Il y en a déjà beaucoup dans le PPU, mais on voulait souligner que c'était  
bien. Puis aussi, l'autre préoccupation, on va avoir un TOD, mais c'est aussi desservir l'ensemble  
de la population de l'Île-des-Soeurs qui n'est pas très bien desservie actuellement, qui pourrait

300 être mieux desservie par le transport collectif entre autres. Et nous, nos préoccupations aussi, bien je pense à une, c'est l'accessibilité financière aussi au transport collectif. C'est sûr que le coût peut être un obstacle à se déplacer, à se rendre, à avoir un emploi, et cetera. Donc, ça aussi que ça soit accessible financièrement, physiquement.

**LA PRÉSIDENTE :**

305 O.K. Merci beaucoup. Donc, c'est bon, vous avez d'autres questions? Alors, merci beaucoup.

Nous allons accueillir maintenant Maxime Brisebois et Christian Ducharme.

310 **M. CHRISTIAN DUCHARME :**

Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

315 Bonsoir.

**M. CHRISTIAN DUCHARME :**

320 Je me présente donc, Christian Ducharme, architecte paysagiste associé chez...

**LA PRÉSIDENTE :**

325 Ah oui, il faut parler vraiment dans le micro.

**M. CHRISTIAN DUCHARME :**

330 On va vraiment parler proche. Donc, je me présente, Christian Ducharme, architecte  
paysagiste associé à la firme Projet Paysage. Et mon collègue Maxime Brisebois, aussi associé  
à la firme Projet Paysage.

335 Le but de notre participation ce soir c'est de vous faire falloir un peu les points. On  
travaille avec la corporation Proment depuis 2008, en fait, sur la planification de la Pointe-Nord.  
Et il faut comprendre que la Pointe-Nord comme telle, c'est un peu une expérience nouvelle,  
d'une certaine façon, où l'environnement verdoyant de l'Île-des-Soeurs rencontre une densité  
plus grande, de façon à offrir à la fois la qualité de vie propre à l'Île-des-Soeurs et aussi tous les  
340 avantages d'une densification urbaine. Donc, de fusionner ces deux aspects-là à l'intérieur d'un  
même projet.

On aimerait passer rapidement à travers les principes qui nous ont menés tout au long  
de la démarche avec les gens de Proment pour un peu voir... il y a beaucoup de points de la  
vision qui est menée par le PPU qui est tout à fait compatible, à notre avis, avec la démarche sur  
345 laquelle on travaille depuis maintenant 11 ans. Il y en a d'autres qui posent un peu plus de  
problèmes, puis on aimerait voir un peu, discuter avec vous de quelle façon ça peut poser  
problème.

Il faut comprendre dès le départ la volonté de Proment de faire de la Pointe-Nord un  
350 projet, le premier projet de certification LEED ND au Canada. LEED ND c'est un projet qui est,  
c'est une certification qui ne s'applique pas nécessairement au bâtiment comme tel, mais à la  
planification. Donc, ces principes-là ont vraiment été inscrits, si je peux dire, dans l'ADN de la  
Pointe-Nord depuis le tout début. Ce que ça vise finalement, ça vise une planification basée sur  
les meilleures pratiques d'une ville urbanisme, une planification plus sensible, intelligente, mais  
355 qui vise aussi à créer une communauté vivante, et non pas simplement des ensembles  
immobiliers, mais véritablement ça vise la création d'une communauté basée sur la mixité, mixité  
de commerces, typologie d'habitations, travail. C'est vraiment basé... Dans le fond c'est revenir à

des principes de planification des villes qu'on a peut-être un peu perdus de vue avec le développement des banlieues.

360

Comme je vous dis, le point de départ c'est effectivement la jonction, sa localisation privilégiée à la jonction, disons, de l'autoroute, de l'autoroute Bonaventure et de la 15, en font vraiment l'endroit privilégié pour un projet LEED ND.

365

Les trois principes qui ont été mis, véritablement qui ont été mis de l'avant. Le premier bon, c'est de bénéficier effectivement de sa localisation. Ensuite, de créer un axe central, l'avenue de la Pointe-Nord qui devient un peu comme le coeur du quartier et c'est là où les activités, disons de type plus commercial, social, communautaire, la vie de quartier a été comme planifiée pour apparaître à cet endroit-là.

370

On peut peut-être passer en revue les principes d'aménagement puis voir en quoi, là on va tomber dans quelque chose de peut-être un peu plus concret, voir de quelle façon le PPU peut s'éloigner ou pas des principes qui ont été mis de l'avant.

375

**M. MAXIME BRISEBOIS :**

Donc, il y a plusieurs principes d'aménagement qui se sont imposés lors de la planification du plan d'ensemble pour le quartier de la Pointe-Nord, pour vraiment le saisir dans sa globalité. Il y a la trame urbaine, l'architecture. Ils viennent vraiment tirer parti des milieux naturels, puis dans le fond, dans laquelle elle s'implante, puis ça va nous permettre de vraiment tisser un milieu urbain qui va être interconnecté avec les différents aménagements paysagers puis montrer une continuité avec ces espaces-là.

380

Les trames de rue, l'orientation des bâtiments, tout ça a été fait, que ça soit dans le fond d'est en ouest ou nord au sud, pour vraiment optimiser puis mettre en valeur les différentes vues qu'on peut avoir vers le fleuve, le centre-ville de Montréal, vers la Rive-Sud, la Montérégie. Puis tout ça en fait, vient s'insérer comme Christian l'a dit, au niveau d'un axe structurant majeur qui

385

est le chemin de la Pointe-Nord. C'est un axe qui est dynamique, qui est animé, qui vient vraiment dans le prolongement ensuite de son axe commercial avec une place publique où on  
390 retrouve des festivals, des animations, des petits spectacles de quartier. L'hiver on a la patinoire du parc de l'Esplanade. Donc, vraiment on a des espaces, des aménagements publics tout au long de l'année sur quatre saisons, qui viennent vraiment permettre la création d'une véritable vie de quartier, puis une certaine qualité de vie aussi.

395 **M. CHRISTIAN DUCHARME :**

Puis ça, ça a été rendu possible en bonne partie aussi du fait de la collaboration du promoteur avec l'arrondissement. C'est vraiment un travail conjoint qui a été fait de la part de l'arrondissement et du promoteur pour vraiment faire en sorte de combiner les efforts à la fois du  
400 privé et du public.

**M. MAXIME BRISEBOIS :**

Connecter avec le chemin de la Pointe-Nord. Bon, la rue Jacques-le Ber qui a  
405 résolument un caractère beaucoup plus urbain avec une typologie, une première typologie de bâtiments à mi-hauteur, donc qui sont vraiment un écho puis une réponse au Quartier des affaires, le campus Bell. Donc, vraiment un quartier beaucoup plus, vraiment une échelle beaucoup plus urbaine.

410 Ensuite, au fur et à mesure qu'on pénètre dans le quartier puis qu'on arrive au coeur, on a le chemin de la Retonde avec une échelle beaucoup plus humaine, avec une deuxième typologie qui est, les maisons de ville, puis une dimension de rue beaucoup plus étroite.

415 Et on arrive ensuite, dans le fond avec une troisième typologie donc qui nous permet une certaine densité dans le site, des tours. Donc, une densité beaucoup plus verticale qui permet de libérer au sol des espaces verts. Et dans le fond, créer véritablement un vrai parc urbain en bordure du fleuve Saint-Laurent. Donc, vraiment c'est une succession d'espaces publics au



niveau de la piste cyclable, mais les jardins et les cours intérieures des différentes tours, l'espace vert qui est au sol, bien nous permet de venir créer une interface beaucoup plus grande.

420

Donc, ce réseau-là permet d'être connecté avec le milieu urbain. Puis le réseau vert dans le fond, cycliste, piéton. Ensuite je vous parlais bon, des jardins, comme on disait, au niveau des espaces publics, privés, vraiment c'est de travailler un ensemble qui crée vraiment un parc, qui est très généreux en milieu urbain.

425

Et on arrive en fait, au seuil d'entrée, puis là, ça a vraiment une connexion liée avec le PPU, au niveau du boulevard René-Lévesque. C'est vraiment l'opportunité en fait de venir créer une réelle porte d'entrée à l'image de l'Île-des-Soeurs, mais aussi du quartier de la Pointe-Nord. Donc, une entrée verdoyante qui va permettre aussi d'atténuer dans le fond l'impact de la base, du bon Samuel-de-Champlain qui nous amène vers le pont.

430

Donc, comme Christian le disait, en adéquation avec les objectifs du PPU, mais assurer une connexion avec le quartier puis la nouvelle station REM, c'est vraiment des éléments qu'on a intégrés au plan directeur actuel, qui sont vraiment en accord;

435

- Mettre en œuvre une densification en relation avec l'arrivée du quartier, du REM puis en fait, le TOD que ça devient;

- Puis une mise en valeur aussi des parcours riverains et des liens actifs. C'est déjà quelque chose qui est intégré au plan d'ensemble puis qui se poursuit;

440

- Une mise en valeur des percées visuelles sur le paysage. On en a déjà parlé;

- Et valoriser aussi les espaces sous le pont Samuel-de-Champlain.

#### **M. CHRISTIAN DUCHARME :**

445

Donc, tout ça, c'est véritablement des enjeux totalement en accord. Par contre, au niveau du PPU, il y a des éléments qui nous apparaissent un peu comme des opportunités manquées, qui sont, en fait la traduction de la volonté du PPU de favoriser une densification, mais au niveau

450 horizontal plutôt qu'au niveau vertical. Ce qui fait qu'il y a une volonté de densification. On augmente le COS, le coefficient d'occupation au sol dans le PPU, mais d'une certaine façon en limitant la hauteur, ce qui arrive c'est qu'on arrive avec beaucoup plus d'espace construit et une quantité d'espace vert peut-être moins intéressante.

455 On va passer rapidement. Le premier élément qui est frappant c'est le fait qu'on augmente cette densité-là au niveau horizontal, fait en sorte que l'espace qu'on voyait au départ comme une porte d'entrée de la Pointe-Nord avec un parc linéaire qui comportait lui une piste cyclable, qui menait au fleuve, disons, à la piste cyclable du fleuve. Là, à ce moment-là l'espace disparaît et on se retrouve avec un espace qui est beaucoup moins convaincant puis qui est très, très, très minéral, très urbain, très architecturé comme arrivée.

460 On peut voir rapidement à gauche, on a disons une simulation très schématique de ce que ça donne, de ce que ça donnait au départ au niveau du plan d'ensemble, au niveau du parc linéaire comme je vous dis, en bordure de René-Lévesque, versus la proposition. Je comprends que c'est une proposition qui est très préliminaire, mais inévitablement en densifiant le niveau horizontal on perd de l'espace quelque part, puis on croit que un des grands perdants c'est celui-là.

470 De la même façon, le coeur de l'îlot, lui on sent la volonté de la Ville de faire un lien vers le fleuve, mais le coeur de l'îlot lui, est rendu à l'automobile, parce qu'il reste beaucoup moins d'espace à aménager et le rond-point qu'on voit qui est formé, inévitablement lui il vient desservir les bâtiments qui sont là. On comprend très bien qu'il reste peu d'espace pour les desservir. Donc, le coeur de l'îlot lui, est dédié à l'automobile.

475 On parlait tantôt des vues nord-sud. À ce moment-là, la vue nord, la vue sud plutôt se retrouverait complètement bouchée et aboutirait sur un axe sur le bâtiment qui borde René-Lévesque. Ce qui nous apparaît comme un peu contradictoire avec le plan d'ensemble lui-même, qui est très, très, très ouvert vers le paysage environnant et les espaces verts.

480 Et finalement bien, évidemment le point le plus important c'est de faire en sorte que, selon la vision du PPU, à notre avis, c'est un avis, va entraîner une diminution de la quantité d'espace vert, parce qu'inévitablement comme on veut augmenter la densification et qu'on choisit de le faire de façon non pas de façon verticale, mais moindre. À ce moment-là, ce qui arrive c'est qu'il va y avoir une rupture, à notre avis, au niveau de la trame urbaine de la Pointe-Nord comme telle puis on va arriver avec une texture un peu autre pour cette partie, la partie sud, disons, de la Pointe-Nord.

485 **LA PRÉSIDENTE :**

490 Merci beaucoup. Alors, je profite d'avoir devant moi des spécialistes de ces plans. Selon vous, selon votre analyse à vous, est-ce qu'il y a quand même des points positifs à aller vers un immeuble de mi-hauteur. Est-ce qu'en urbanisme il y a des débats entre les grandes tours et les mi-hauteurs, selon votre analyse, qu'est-ce qui pourrait justifier un immeuble de mi-hauteur?

**M. CHRISTIAN DUCHARME :**

495 Là, encore une fois...

**LA PRÉSIDENTE :**

500 Votre avis de spécialiste.

**M. CHRISTIAN DUCHARME :**

505 Oui. Quand on regarde l'empreinte au sol du bâtiment en L qu'on voit au sud. Donc, on peut imaginer un bâtiment avec des très, très longs corridors et des unités réparties de part et d'autre. Et personnellement, je ne suis pas certain que ça, ça favorise une plus grande sociabilisation. J'ai l'impression que dans la réalité, quand on demeure, mettons sur un étage sur

lequel on a huit voisins, je pense qu'on a plus de chance d'entretenir des bonnes relations que de sur un étage où on a 50 voisins alignés comme dans un train.

510 Le problème principal qu'on a c'est qu'en bordure de René-Lévesque, on va se trouver à favoriser une typologie qui va créer une qualité de vie, à notre avis, moindre. Parce qu'on va créer un immense bâtiment qui va faire face au pont Samuel-de-Champlain, puis c'est quelque chose qui n'était pas voulu au départ. C'était le genre de condition qui nous, nous apparaît, qui n'est pas à la hauteur de la vision originale de la Pointe-Nord.

515

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

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

Le plan directeur, est-ce que je me trompe si ça date de 2010, environ?

**M. CHRISTIAN DUCHARME :**

525

Pour être honnête, le plan directeur évolue constamment.

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

530

D'accord.

**M. CHRISTIAN DUCHARME :**

535

Mais le plan directeur original, monsieur Gewurz pourrait en parler, mais on parle un peu plus tôt que ça, parce qu'il y a quand même eu beaucoup de personnes qui ont été consultées

aux États-Unis, au Canada, des spécialistes très, très reconnus. Mais il a continué d'évoluer puis il continue encore d'évoluer.

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

540

D'accord.

**M. CHRISTIAN DUCHARME :**

545

Mais disons que la base, les principes qu'on vous a parlés, existent depuis le début puis ils sont maintenus depuis le début. C'est dans le fin détail que ça se modifie.

**M. MAXIME BRISEBOIS :**

550

Depuis 2008.

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

555

2008, d'accord. Merci.

**M. MAXIME BRISEBOIS :**

2008, oui.

560

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

565

Merci. Avec les enjeux qu'on connaît au niveau du PPU, à ce moment-là, comment, vous dites il faut le réactualiser assez souvent le plan directeur. Comment vous voyez ça dans ce secteur-là, le secteur particulier qui vous touche, l'entrée de ville et tout ça. Qu'est-ce que vous allez promouvoir?

**M. CHRISTIAN DUCHARME :**

570 Bien, c'est-à-dire l'entrée de ville, dans le fond, l'entrée de la Pointe-Nord, déjà avec la situation qu'on connaissait avec l'ancien pont Champlain, il y avait une rupture avec le fait de passer sous le pont, amenait comme une espèce de rupture puis de sentiment d'inconfort.

575 Évidemment, le nouveau pont n'a pas vraiment réglé la question. Par contre, on est vraiment heureux de voir qu'il y a une vision dans le PPU d'aménager ces espaces-là et d'en faire des espaces qui maintenant, de toute façon il y a une tendance dans plusieurs grandes villes d'aménager ce type d'espace là. Il n'y a pas de raison à l'Île-des-Soeurs, vous mentionniez tantôt la possibilité de skate-board, des choses comme ça. Il n'y a pas de raison de ne pas aménager des équipements dans ces espaces-là. C'est quelque chose qui maintenant est possible, qui était impensable il y a peut-être 10 ans, mais maintenant ce n'est plus le cas.

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

Donc, de favoriser un peu plus d'espaces publics dans ce secteur-là aussi?

**M. CHRISTIAN DUCHARME :**

585

Bien oui. On peut penser à des espaces publics, oui.

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

590 J'ai une petite sous-question. Parce que je regardais dans le plan directeur de 2008, toute la partie archéologique. Est-ce que là vous commencez à en tenir compte dans vos propos?

595

**M. CHRISTIAN DUCHARME :**

600 En fait, la partie archéologique a toujours fait partie du plan d'ensemble. Le seul problème c'est que la partie archéologique que nous on considérait, la maison Jacques-le Ber et tout, les vestiges qui ont été découverts, se retrouvent sous l'actuel pont Samuel-de-Champlain. Donc, la célébration de la réalité archéologique nous apparaît un peu en porte à faux d'une certaine façon, quoique ça a toujours été, il y a toujours eu une volonté de l'incorporer.

605 Maintenant, c'est sûr qu'il y a des questions nouvelles qui se posent, le fait de le déplacer dans un endroit qui laisse entendre que c'était là, mais qu'en fait ce n'est plus là. Comment on se positionne par rapport à ça, il y a des archéologues purs et durs qui vont dire que c'est impensable de faire ce genre de chose là. Il y a d'autres personnes qui vont dire que non, ce n'est pas ça qui est important, c'est de comprendre pourquoi il y a eu une implantation à cet endroit-là du fleuve. Puis ça, je pense que c'est encore pertinent, oui.

610

**LA PRÉSIDENTE :**

615 Je voulais juste revenir, juste sur une petite chose. Vous avez mentionné que le LEED ND bon, c'est très bien. Il y a beaucoup de mixité, une communauté. À l'heure actuelle dans ce qui est là déjà, est-ce qu'il y a un peu de mixité sociale?

**M. CHRISTIAN DUCHARME :**

620 Bien, c'est-à-dire qu'étant donné qu'il y a des typologies fortes variées, il y a des unités de dimensions forts différentes. On parlait des maisons de ville, il y a des bâtiments qui sont plus orientés, mettons vers des clientèles plus jeunes professionnelles, alors que d'autres sont plus orientés vers des personnes d'âges plus élevés. On peut parler dans ce sens-là d'une diversité sociale. Si on parle de diversité sociale dans le sens de la présentation précédente, on n'est pas là.

625

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Est-ce que vous avez d'autres questions?

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

Moi j'en aurais une petite dernière. Je viens de réfléchir à quelque chose. Au niveau des interconnexions, la piste cyclable et tout ça, autant dans le plan original que où est-ce qu'on s'en va dans l'évolution, est-ce que vous avez songé au raccordement qui se fait?

635

**M. CHRISTIAN DUCHARME :**

On parle ici des pistes cyclables, des sentiers piétonniers?

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

Oui, c'est ça.

**M. CHRISTIAN DUCHARME :**

645

Oui. Bien, le fait de perdre un peu l'occasion d'aménager le boulevard René-Lévesque véritablement comme un lien vert, comme ailleurs dans la Pointe-Nord, nous semble une perte. L'autre élément qui nous semble un peu questionnable c'est la volonté peut-être d'avoir du commerce en bordure de René-Lévesque. On a vu ça dans le PPU.

650

Il faut comprendre que pour un développeur immobilier, le commerce est un élément à la fois très stimulant, très positif, mais c'est le plus dur à implanter. C'est une réalité qui est un peu implacable. Et à notre avis, la concentrer sur le chemin de la Pointe-Nord c'est le choix le plus judicieux, d'aller développer en bordure de René-Lévesque d'autres commerces qui vont offrir une offre différente, ça nous apparaît comme un peu contre-intuitif.

655



**LA PRÉSIDENTE :**

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

660

**M. ILAN GEWURZ :**

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

665

670

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

675

680

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

685

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

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

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

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

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

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

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

720

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

725

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

730

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

735

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

740

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**LA PRÉSIDENTE :**

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

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

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :**

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

**M. ILAN GEWURZ :**

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

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

845

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :**

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

850

**M. ILAN GEWURZ :**

Je ne comprends pas.

855

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :**

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

**M. LOUIS PAPINEAU :**

860

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

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

870 **M. ILAN GEWURZ :**

Je peux ajouter une chose?

**LA PRÉSIDENTE :**

875 Oui.

**M. ILAN GEWURZ :**

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

**LA PRÉSIDENTE :**

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

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

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



**M. ILAN GEWURZ :**

895 Si je comprends la question.

**M. LOUIS PAPINEAU :**

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

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

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

**M. ILAN GEWURZ :**

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

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

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

D'accord, merci.

935 **LA PRÉSIDENTE :**

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

**M. ILAN GEWURZ :**

940 Merci pour le temps.

**LA PRÉSIDENTE :**

945 Et maintenant nous allons entendre Dany Tremblay. Bonsoir!

**M. DANY TREMBLAY :**

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

955 En somme, ma présentation va se faire, en fait, il y a cinq parties. Prémisse d'une cité  
jardin, l'ADN de l'Île-des-Soeurs. Au fond, vous allez entendre ça, je pense, plusieurs fois. Son  
évolution suite au plan d'urbanisme de mars 89 et de juillet 2000. La planification de la Pointe-  
Nord dans une version plus urbaine, donc vous avez déjà eu un aperçu jusqu'à présent.  
Certaines critiques du plan d'urbanisme qui visent l'ensemble et certaines recommandations.

960 Je vais y aller assez rapidement, parce que je sais que vous avez lu, vous avez pris  
connaissance du mémoire.

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

**M. DANY TREMBLAY :**

970 Mais quand même rappeler que l'acquisition de l'Île-des-Soeurs c'est important, c'est  
1955. Donc, l'Île-Saint-Paul a été acquise par le Quebec Home & Mortgage, et la même année,  
le territoire a été annexé à la Ville de Verdun.

975 Ensuite, l'ouverture du pont Champlain en 62 et en 65 il y a eu une signature d'une  
entente, bail emphytéotique. J'ai l'impression que dans les prochaines auditions vous allez  
sûrement entendre parler de ça. Donc, c'est à partir 2000, donc de 1965 un bail emphytéotique a  
été signé couvrant l'ensemble de l'Île-des-Soeurs avec la compagnie Structure Métropolitaine  
incorporée de Chicago, qui rêve à ce moment-là de faire de l'Île-des-Sœurs une nouvelle Cité  
Jardin et c'est la firme Johnson Johnson Roy de Michigan qui conçoit le premier schéma qui  
prévoyait 15 000 logements pour une population de 45 000 personnes. L'architecte  
mondialement connu Mies van der Rohe prend part au concept et dessine les premières tours et  
980 la station-service Esso.

Le plan est une nouvelle illustration du modèle des modernistes, modèle d'Ebenezer Howard. Il reprend les principes des unités de voisinage avec au centre un parc-école et des services commerciaux et de loisir.

985

Le concept, au fond vous le voyez, ça s'articule autour d'un système très élaboré de verdure, donc de sentiers piétonniers interreliés et dans cette vision d'aménagement, c'est en bordure du fleuve qu'on trouvait vraiment les bâtiments de grande hauteur et avec des plus petits gabarits plus au centre des ensembles et avec, justement un parc central avec les services.

990

Le plan d'ensemble, malheureusement, le contexte économique a fait en sorte qu'en 76 il y a eu une révision. Ça menait à une révision du protocole d'entente avec Structure Métropolitaine incorporée et les terrains ont été vendus à différents propriétaires pour faire différents projets.

995

Et là, on assistait à une multiplication des constructions sans vision d'ensemble, et tout ça, avec un contexte aussi de taxation très difficile. Il y a eu une élection référendaire et Verdun a mis sur pied, c'est suite à ça que Verdun a mis sur pied un service d'urbanisme en 1987 et commence à opérer une vaste opération de consultation participation citoyenne menant à l'adoption du premier plan d'urbanisme de 1989 et dont l'objectif était de ramener le principe, en fait, les principes de cité jardin.

1000

Cette approche de planification avec des bâtiments en hauteur au bord de l'eau, bâtiments plus bas gabarit au centre a été repris dans les différents exercices de planification. Une opération importante ça a été le plan d'urbanisme, révision du plan d'urbanisme en juillet 2000 pour toute la pointe sud puis elle initiait également la révision de la pointe nord.

1005

Ce que je veux mentionner aujourd'hui, ce qui était vraiment important à l'époque c'est que tout se faisait en partenariat. C'est-à-dire qu'avant d'établir la réglementation, avant d'établir les principes directeurs, on travaillait de concert avec les personnes concernées, avec donc la

1010

Ville, les promoteurs. Et au fond, on établissait une vision et on allait, on faisait participer la population en vue d'entériner puis de bonifier cette vision-là.

1015 Donc, au fond une règle d'art en urbanisme que je veux souligner c'est que c'est important de s'entendre sur une vision commune avant de fixer les règles urbanistiques. Autrement dit, ce n'est pas une réglementation qui conduit à un plan directeur consensuel, mais plutôt la vision fédératrice qui dicte après l'encadrement réglementaire qu'on doit y retrouver. Et ça, c'est franchement absent de la nouvelle proposition.

1020 Je veux parler sommairement, ajouter un élément aux présentations qui ont été faites par rapport à la planification de la Pointe-Nord, qui est une version condensée du modèle de cité jardin. Oui, bien sûr, ça a été mentionné. Il y a eu une planification, pendant quelques années, du promoteur à aller consulter des firmes à travers le monde, à travers l'Amérique du Nord c'est-à-dire, puis avec des architectes, des architectes de paysage, urbanistes locaux.

1025 Mais le régime réglementaire qui a été proposé c'était pour faire, comment dire, c'est en réponse à un besoin de souplesse et de flexibilité dans le but d'arriver à un produit de qualité. Ça veut dire que l'approche réglementaire utilisée c'était le minimum en fonctionnant avec tout simplement un coefficient d'occupation du sol. Et le reste était régi par plan d'implantation  
1030 intégration architecturale. Donc, ça permettait de mettre l'emphase sur le qualitatif et avec une obligation d'avoir à l'intérieur de cette planification un guide, un guide d'aménagement, un guide de design urbain qui a été enchâssé dans la réglementation d'urbanisme dans le PIA.

1035 Et ça, ça a fait en sorte que le plan, comme il a été dit, le plan directeur a évolué, mais pour certaines subtilités, mais pour ceux qui ont acheté, au fond du premier jusqu'au dernier. Ils ont toujours eu l'assurance de voir qu'est-ce qui était pour venir après. Donc, au fond, il n'y avait rien, c'était connu et chaque projet devait être examiné en regardant comment il respectait le plan d'ensemble et comment il s'intégrait harmonieusement à cet ensemble-là.

1040            Puis quand on regarde - ici j'ai mis deux images, plan d'ensemble du secteur de la Pointe-Nord. Ça, c'est à l'intérieur du protocole d'entente, donc c'est 2009. Puis vous voyez au fond l'image Google, on voit très bien que c'est possible d'avoir une vision efficace qui rejoint au fond les principes de planification, mais avec des outils réglementaires souples.

1045            Bon, la partie centrale bien sûr, le coeur. Donc, la Pointe-Nord a été planifiée comme une unité de voisinage, un peu comme la première phase de développement de l'Île-des-Sœurs, dessiné par Mies van der Rohe, avec au centre un service de proximité et toute la composition qui a été faite selon les blocs urbains, les blocs riverains, les tours en bordure du fleuve, les gabarits de huit étages à peu près pour être d'égale hauteur avec le complexe Bell et  
1050 s'harmoniser et conserver les vues vers le fleuve et vers le Centre-Ville.

                Donc, les différents principes, ils ont été montrés. Les parcs, peut-être juste, au fond ajouter que dans les protocoles d'entente qui ont été signés, donc il y avait une obligation, effectivement d'aménager la bande riveraine pour la présence de parcs, de liens piétons, cyclistes, avec le parc central qui est aménagé. Le parc à l'extrémité aussi, parc écologique  
1055 Gewurz-Remer. Et ce qui reste à faire c'était vraiment le parc Jacques-le Ber et avec... en fait, je n'ai pas besoin d'en parler, les gens en ont fait mention. C'est un élément qui est important puis qui fait partie des protocoles d'ententes et fait partie des engagements de la Ville.

1060            Juste un élément aussi avant de conclure sur les aspects critiques. Il y a eu des études, dans la réglementation c'était prévu, compte tenu que la norme passait de 1.7 case de stationnement qui était le minimum à rencontrer, partout ailleurs sur l'Île-des-Sœurs c'est ça.

                Sur la Pointe-Nord, il y a eu un test de fait avec 1.2 case de stationnement plus 0.10%  
1065 pour visiteur. Et pour chacune des tours, compte tenu que Verdun à l'époque était inquiet, qui était pour manquer de case de stationnement, bien, pour chacune des tours, il a probablement dû faire des études sur les conditions de stationnement, donc faire un comptage du niveau d'occupation des stationnements souterrains, hors-sol, sur les rues, pour s'assurer que tout ça fonctionnait bien.

1070            Puis les différentes études jusqu'à la dernière démontrent qu'au fond à 1.2 on arrive à un taux d'occupation sur rue qui est assez, qui frôle les 80%, 90% dans certaines journées. Ça fait qu'aller en bas de ça, compte tenu que la Pointe-Nord c'est un secteur isolé, en tout cas, à mon avis il va y avoir vraiment un problème.

1075            J'en arrive à certaines critiques. Pour moi, la principale critique que je fais, c'est que le PPU a manifestement été élaboré en vase clos, loin de la concertation citoyenne, puis citoyenne au sens large. La démarche de PPU puis de la Ville constitue l'outil qui va permettre aussi à Montréal d'imposer une nouvelle vision et une nouvelle culture du développement qui n'est pas celle de l'Île-des-Soeurs. Une fois le PPU en place, les commerçants, les résidents, les gens d'affaires ne pourront pas demander de registre. Donc, au fond c'est un... quand on adopte un plan particulier d'urbanisme, les gens n'ont pas le droit de vote. Donc, on est dans un processus plus d'information que de concertation, et ça, c'est un problème.

1080            Le PPU veut tirer profit de la requalification du développement des terrains vacants autour de la gare du REM. Ça, c'est un élément important puis aussi, et en toile de fond, la crise de la troisième école qui est en place, qui amène un peu cette réflexion.

1085            Pour moi, une critique, c'est qu'au fond quand je regarde la façon dont le PPU est monté c'est un peu comme si ça avait été pensé sur la base de deux seules prémisses. Il y a trop d'asphalte sur Place du Commerce, ce n'est pas beau les tours vues du vieux pont Champlain. C'est l'impression que ça donne. Et en appui à toute la démarche de PPU, je regarde, mais je n'ai pas vu d'études d'impact sur la circulation.

1090            Quand il y a eu les protocoles d'entente pour la Pointe-Nord, le début du développement de la Pointe-Nord, il y a eu des études d'impacts. Les gens spécialistes en circulation sont venus présenter, en fait la proposition, les solutions, les comptages à l'appui. Donc, au fond c'était pas juste un plan et on était pour évaluer après les conséquences, non. À l'avance, on avait produit les études d'impact pour venir appuyer la faisabilité du plan. Et ça, c'est absent de l'actuel projet

1100 de PPU. Et en fait vous voyez tous les autres éléments. En fait, ce n'est pas bien appuyé comme proposition.

1105 Autre critique. Pour moi la seule image représentative du rêve de la Ville, puis là je regarde le secteur Place du Commerce, bien c'est une perspective qui montre l'équivalent de la rue St-Denis. J'aime la rue St-Denis, là. Mais avec une forme urbaine de type gâteau de noce et ruelle ouverte dans les aires de cueillette de déchets puis de livraison de marchandise. Je regrette, mais ce n'est pas ça l'Île-des-Soeurs. Le paysage est très, très présent. Les bâtiments ne sont pas nécessairement collés sur la rue. Le paysage est extrêmement important.

1110 Pour moi, la proposition PPU renie les bons coups de l'Île-des-Soeurs et son ADN. On renie le contrat social qui était valide depuis 2005 à travers les protocoles d'entente établis avec les citoyens, promoteurs, et la Ville et même pour la Pointe-Nord.

1115 On ne tient pas compte vraiment des besoins des 20 000 résidents actuels de l'Île. Donc, quand on leur dit : bien, il n'y aura plus de place de stationnement, on renie les droits du centre commercial le Village pour y forcer une école et du résidentiel. On fait disparaître la pharmacie. On fait disparaître la clinique médicale et la tour de l'ancienne banque pour du résidentiel. On fait disparaître toute trace d'automobile, comme si on était sur le Plateau Montréal. La seule station-service de toute l'Île-des-Soeurs disparaît puis tout le monde se trouve à être forcé de faire ses emplettes en bonne partie à bicyclette.

1120 Mais par contre, on nous montre une rue Place du Commerce avec du parking sur rue. On promeut un plan de la Caisse de dépôt placement du Québec avec un débarcadère d'autobus et du stationnement, ce qui n'est pas vraiment l'approche qui devrait être privilégiée pour un TOD.

1125 On nous propose la transformation de la voie de service, qui est un bon coup, là, mais est-ce qu'on a l'assurance que le fédéral va être d'accord à transformer cette voie de service qui est la voie d'accès au pont Champlain en rue urbaine? On ne le sait pas. Il n'y a pas de garantie.



1130 On veut mettre en place aussi à court terme une servitude de passage donnant accès à la gare du REM. Vous voyez sur l'image du milieu, c'est sur un terrain de parking. Là, il n'y a pas d'auto, mais dans les ententes il y a un stationnement souterrain en dessous. Donc, au fond ce qu'on veut c'est implanter temporairement une servitude sur ce terrain-là puis avec comme point d'arrivée pour les piétons, mais la courbe qui n'est pas vraiment la plus sécuritaire sur l'Île-des-Soeurs en arrière du IGA.

1135 Donc, pour moi, on applique un livre de recettes de design urbain, aussi sur tous les terrains sans reconnaître les différences. Parce qu'il y a des différences dans tout le secteur. La Pointe-Nord ce n'est pas la même chose que les terrains en bordure du pont Champlain au nord de Place du Commerce. Les terrains qui sont voués aux commerces de service entre Place du  
1140 Commerce et René-Lévesque, ça n'a pas la même fonction, ça n'a pas la même vocation. Et là, on a appliqué le même livre de recettes sur cet ensemble-là.

Pour moi le PPU ne démontre pas au fond, démontre que ça semble avoir été fait sur une base de présomption et de méconnaissance de l'Île-des-Soeurs. Quand on vit sur l'Île-des-  
1145 Soeurs, vivre avec de la haute densité, de la hauteur avec des maisons unifamiliales. Moi j'ai habité une maison unifamiliale avec une tour que je voyais à partir de ma cour, et c'est ça l'Île-des-Soeurs. C'est cette vie de communauté là. Ça fonctionne très, très bien.

Dans les recommandations, au fond mes premières recommandations, je résume au  
1150 fond, les trois premières reprennent essentiellement ce qui a été proposé par Proment et les gens de Paysage. Donc, laissons, pour terminer, la Pointe-Nord comme elle a été très bien planifiée pour respecter le contrat social.

1155 Et mes autres recommandations au fond visent à faire en sorte qu'on devrait s'inspirer des bonnes pratiques de l'Île-des-Soeurs pour les amener sur Place du Commerce, pour faire en sorte qu'on fonctionne avec des outils qui ne viennent pas dicter la forme urbaine, qui ne viennent pas forcer un développeur à mettre une implantation qui dénature ce qu'est l'Île-des-Soeurs. Donc, il faudrait revoir tout le normatif qui est proposé. C'est aussi étonnant que le

1160 terrain de Gravel qu'il n'y ait pas de planification. Ça a été facile à faire sur les autres terrains.  
Est-ce que c'est parce qu'il n'y a pas d'entente? Enfin, on devrait quand même, pour ce secteur-  
là, également prévoir des règles pour le PPU.

1165 Et il faudrait revoir le projet de PPU pour Place du Commerce et boulevard René-  
Lévesque en concertation avec les résidents de l'Île-des-Soeurs, avec les commerçants, avec les  
opérateurs puis les propriétaires fonciers. Ça va être la meilleure façon d'arriver à peut-être faire  
en sorte qu'on ne crée pas l'immobilisme. Parce qu'avec les normes qui sont en place, si elles  
sont adoptées, vous pouvez en parler à peu près tous les opérateurs de commerce sur Place du  
Commerce, les gens sont tous unanimes : on ne fera rien, on va gérer ça sur les droits acquis.  
Donc, le PPU n'aura pas d'impact à ce niveau-là.

1170 Donc, il faudrait revoir aussi, je pense que ça serait intéressant, que les projets de PPU  
revoient en profondeur l'aménagement des rues en fonction de la création de place publique, de  
parc, de square, réduire l'empreinte de l'asphalte au profit de large trottoir et voie cyclable, donc  
au profit du transport en commun, et comprenant une plantation d'arbres à grand déploiement, à  
1175 l'égal des parkways que sont le boulevard l'Île-des-Soeurs et le boulevard René-Lévesque.

En fait, si on veut un plan qui est ambitieux dans le domaine privé, bien il faut que le  
domaine public donne le souffle, donne l'exemple à suivre et dans la proposition on n'a pas  
vraiment ça.

1180 Autre recommandation. C'est que la Ville de Montréal entreprenne... oui, j'arrive à la fin.  
Donc, au fond, essentiellement, je pense que je viens de résumer. Puis voilà. Donc, réviser les  
règles urbanistiques pour que ce soit plus sur le qualitatif et le normatif. Oui, encourager le  
stationnement souterrain, mais au profit de vastes espaces verts plantés.

1185 Et il serait intéressant, dernier point, que la Ville de Montréal permette une plus grande  
densification des terrains développés ou redéveloppés par le biais d'ententes, pour faire en sorte  
qu'on puisse en partenariat créer des parcs, des espaces verts. Parce que si on les fait sur

1190 terrain privé, bien on enlève aux promoteurs la densité qui est possible de faire. Donc, si on  
pouvait prévoir un mécanisme de partenariat pour faire en sorte qu'on puisse encourager, créer  
des ententes, eh bien, ça pourrait aider peut-être de regarder la possibilité d'avoir quelques  
points de densité de plus.

Voilà!

1195

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Je vous demanderais, s'il vous plaît, ça serait très, très apprécié si on  
restait neutre par rapport à nos discussions ce soir.

1200

Donc, merci beaucoup pour votre présentation qui est bien, bien, bien claire et bien  
détaillée. Alors, j'avais deux, trois questions, mais vous y avez répondu dans votre présentation.  
Elle est complète. Alors, je vais demander à mes collègues commissaires s'ils ont des questions  
sur la présentation?

1205

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

Bien, moi je veux juste revenir sur votre règle d'or pour avoir votre opinion :

1210

*« La règle d'or autrement dit, ce n'est pas une réglementation qui conduit à un plan  
directeur consensuel, mais plutôt la vision fédératrice qui dicte après l'encadrement  
réglementaire. »*

À votre avis c'est quoi votre vision fédératrice?

1215

**M. DANY TREMBLAY :**

Bien, pour moi une vision fédératrice...

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

1220

Non. Je ne veux pas savoir c'est quoi une vision, mais vous, à travers ce projet-là, comment vous la définissez cette vision-là de ce projet-ci?

**M. DANY TREMBLAY :**

1225

Bien là, présentement il y en n'a pas de vision fédératrice.

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

1230

Comment vous aimeriez le définir?

**M. DANY TREMBLAY :**

1235

Bien, en fait, comment j'aimerais la définir. Bien, en fait ce n'est pas tellement compliqué. Il s'agit d'assoir ensemble les acteurs concernés et de faire ce que plusieurs ont tenté aussi. Il y a eu des appels à la Ville Centre pour faire en sorte qu'on puisse... que différents propriétaires fonciers, des gens d'affaires étaient prêts à s'assoir avec la Ville pour dire : « Bien, faisons le plan d'ensemble, planifions le rêve ensemble. »

1240

Donc, c'est dans ce sens-là que pour moi une vision fédératrice c'est qu'il faut que les partenaires, ceux qui vont bâtir la ville, ceux qui vont redéfinir, requalifier la rue Place du Commerce en fait, Place du Commerce à Pointe-Nord, bien il faut qu'ils soient à la table. C'est eux qui vont investir. Si on propose des outils urbanistiques qui ne répondent pas à une faisabilité, qui ne répondent pas à la création d'un milieu de vie intéressant, bien on va faire du sur place.

1245

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

1250

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1255

Merci. Est-ce que vous avez une question?

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :**

1260

Rapidement, juste pour essayer d'approfondir ça un peu, si vous êtes à l'aise de répondre. Demain matin si vous aviez le pouvoir de décider vous, comment faire pour la poursuite de ce projet-là, dans le sens des idées que vous avez émises aujourd'hui, vous feriez quoi? Vous parlez de mécanisme de partenariat.

**M. DANY TREMBLAY :**

1265

Oui. Bien, en fait je ferais un temps d'arrêt puis je demanderais aux partenaires, aux propriétaires immobiliers, fonciers, je demanderais aux citoyens, je demanderais aux opérateurs de commerce. C'est un peu particulier l'Île-des-Soeurs, parce que c'est une Ville de banlieue. Les services qu'on trouve puis le bureau qu'on trouve, c'est des gens qui habitent l'Île-des-Soeurs puis qui offrent des services aux gens de l'Île-des-Soeurs. Donc, l'Île-des-Soeurs se nourrit d'elle-même par rapport à ces services-là.

1270

Donc, au fond, on a juste à assoir les gens de l'Île-des-Soeurs ensemble pour définir cette nouvelle vision-là, oui qui doit être revue pour Place du Commerce. Mais il faut y aller selon une faisabilité technique.

1275

**LA PRÉSIDENTE :**

1280

D'accord. Je vous remercie beaucoup. On va prendre une courte pause et si vous le voulez bien, on va prendre juste 10 minutes pour recommencer à 20 h 30.

**PAUSE ET REPRISE**

1285

**LA PRÉSIDENTE :**

1290

Je vais inviter tout le monde à bien prendre place, si possible. Alors, je voulais juste confirmer, parce qu'à la table d'inscription ils ne m'ont pas transmis les noms, mais je crois vous reconnaître, Stéphane Tremblay et Jean-Claude Gravel, sont-ils bien dans la salle? Monsieur Gravel. Et est-ce que monsieur Stéphane Tremblay est dans la salle? Parce qu'à ce moment-là nous allons aller tout de suite à madame Sarah Lanoue puis ensuite ça sera Jean-Claude Gravel.

1295

Alors, s'il vous plaît, Messieurs et Madame qui sont présents dans la salle, je vous demanderais de vous asseoir ou sinon, il n'y a pas de problème, vous pouvez sortir pour continuer vos discussions, mais nous allons reprendre les consultations maintenant. J'insiste fortement s'il vous plaît, est-ce que vous pouvez poursuivre vos discussions dans le corridor. Merci.

1300

Alors nous allons maintenant entendre madame Sarah Lanoue, et je vais demander à son collègue de se présenter, parce que je n'ai pas votre nom.

**M. PIERRE MIERSKI :**

1305

Bonsoir, mon nom est Pierre Mierski de Lemay Michaud, architecte, et à ma gauche Sarah Lanoue que vous avez si bien nommée et architecte chez Lemay Michaud également. Notre firme et moi-même personnellement avons travaillé depuis le tout début sur la planification

de la Pointe-Nord avec la Corporation Proment et différents autres acteurs que vous avez entendus et rencontrés ce soir.

1310

L'amalgame assez heureux et assez réussi du projet entre la Ville et la nature nous a amenés à participer à plusieurs autres projets de type TOD à travers différentes grandes villes du pays et ce qu'on constate c'est que, quand on pense à Vancouver, à Calgary, à Toronto, il y a vraiment une espèce de grande mouvance de développement urbain où on essaie de freiner l'étalement urbain en densifiant l'offre résidentielle près des axes de transport collectif, et en incitant évidemment les gens à utiliser ces axes de transport. Et se faisant, on soulage évidemment l'achalandage du réseau routier. Évidemment, on sait très bien que le REM a été un peu créé pour cette espèce de grande philosophie urbaine.

1315

1320

Donc, c'est presque devenu un devoir moral de l'urbaniste ou de l'architecte de travailler dans cette espèce d'idéologie de développement durable.

1325

Nous avons été mandatées par différents propriétaires des terrains avoisinants de la gare du REM afin de réfléchir à une façon innovatrice, durable et emblématique pour développer ces terrains.

1330

Premièrement, ce qu'on voudrait dire c'est ce qu'on trouve absolument intéressant, parce que tous les propriétaires se sont mis ensemble pour y réfléchir, ça nous permet, nous comme architectes, de développer une espèce de vision holistique et globale pour tous ces terrains, un peu comme on avait fait pour la Pointe-Nord où on peut réfléchir à un secteur, à tout un secteur plutôt que de travailler lot par lot.

1335

Donc, la raison de notre présence ici ce soir, c'est que nous croyons que le PPU bien qu'il ait des qualités évidentes et très nombreuses, ne permet pas dans sa forme actuelle, par les critères qu'il stipule, d'atteindre ses propres grandes orientations, soit de créer réellement un milieu de vie de type TOD, et de construire un milieu de vie axé sur le piéton, le cycliste, les parcs, l'espace public, tout ça en respectant l'ADN de l'Île-des-Soeurs.

1340 Nous allons à travers trois scénarios de développement vous montrer les limites de développement possible selon les paramètres actuels, et ce qui se serait selon nous un développement optimal pour le secteur.

**Mme SARAH LANOUE :**

1345 Donc, le premier scénario qu'on a développé est l'étude du PPU qui a été proposé actuellement dans sa forme et ses paramètres. Donc, nous avons recréé la volumétrie qui est proposée par le PPU puis nous avons analysé ce qui en découle. Donc, le premier constat qu'on a fait c'est d'abord de constater que les basiliaires sont assez profonds et vastes. Ce qui aussi, avec les marges qui sont obligées, créer un espace qui est un peu, qui ne permet pas des places publiques et des parcs et des espaces verts qui sont structurants, puis qui représentent un peu plus l'ADN de l'Île-des-Soeurs.

1350 Aussi, on remarque la densité qui est assez faible. Les hauteurs qui ne se démarquent pas. On ne répond pas vraiment à la Pointe-Nord non plus, puis dans l'esprit aussi de créer un TOD puis d'être la porte d'entrée du REM qui s'en vient. On ne répond pas vraiment à cette attente-là de densité.

1360 Puis la connexion piétonne puis la création d'espaces, même si on a en soi quand même 57% d'espaces verts disponibles au sol, on ne sent pas vraiment la création d'espaces intéressants puis de parcs puis de places publiques. Donc, la densité atteinte est de seulement 3.7 sur un maximum permis de 6. Donc, déjà l'objectif de densité n'est pas vraiment atteint.

1365 Donc, on a développé un scénario 2 qui a été de simplement dire si on va au maximum permis avec le PPU dans le but d'avoir une densité vraiment maximale, qu'est-ce qu'on peut obtenir?

Donc, le résultat a été d'avoir des basiliaires, comme vous pouvez le voir assez massif, assez profond, très dense en terme d'implantation au sol, qui nous laissent seulement 40% de



1370 parcs, d'espaces verts. Comme vous pouvez voir, ça ne crée pas non plus d'espace qui est des places publiques intéressantes, un dynamisme commercial. Il n'y a pas de rue commerciale. Puis l'accès au REM est vraiment maigre et peu invitant.

1375 On est aussi limité avec un nombre de trois tours maximum étant donné la distance du 80 mètres qui est obligé. Puis la hauteur aussi atteinte est de seulement 19 étages puisqu'il y a un maximum de 57 mètres qu'on peut aller rejoindre.

1380 Donc, encore là, on constate que ce n'est pas une architecture, une volumétrie qui est inspirante pour développer un projet emblématique à l'entrée de la Ville et à l'entrée de l'Île-des-Soeurs surtout. Puis aussi, là on constate que ce genre de volumétrie là de typologie de bâtiment un peu pyramidal puis gâteau, comme il a été dit précédemment aussi, ne permet pas d'avoir des centres de bâtiment habitable et intéressant. Donc, on ne vient pas non plus créer des bâtiments avec une qualité de vie puis une diversité aussi de programme.

**M. PIERRE MIERSKI :**

1385 Alors nous, nous avons pris les grands critères de développement qui ont été développés par le PPU et nous avons, comment dire, retravaillé à la sauce Île-des-Soeurs. Donc, avant tout on s'est dit qu'il serait important d'insuffler l'ADN de l'Île-des-Soeurs dans le secteur Place du Commerce, de réduire l'empreinte au sol des bâtiments pour favoriser les parcs et les réseaux piétons, d'augmenter la densité résidentielle près du REM pour les raisons énumérées  
1390 précédemment, et évidemment de créer des habitations de qualité, créer une porte d'entrée emblématique. Et un point important, créer une transition forte entre le REM et le reste de l'île.

1395 Donc, l'ADN de l'Île-des-Soeurs, un petit schéma ici assez sympathique, avec les parcs et les fleuves, les bâtiments qui ont poussé à travers les années dans les parcs, les réseaux piétons qui les traversent et les percées visuelles vers les différents points de vue qui sont magnifiques de l'île.

1400

Ironiquement ou une photo assez intéressante qui montre que malgré les années, l'ADN de l'Île-des-Soeurs n'a pas changé. On retrouve encore les parcs et les tours qui ceignent des bâtiments beaucoup plus bas dans le centre de l'île.

1405

Et finalement ici, une coupe qui montre la différence entre les scénarios 1 et 2 à gauche où les bâtiments sont moins élevés et donc leur empreinte au sol gêne le développement d'espace vert important. Alors, qu'à droite, on peut voir qu'en prenant cette superficie et en la mettant en hauteur, un, on dégager des meilleures vues, et on dégager l'espace au sol pour créer plus de parcs et d'espaces verts.

1410

Sur le bord du pont, même principe, des bâtiments bas vont être très impactés par le pont, alors que des bâtiments hauts vont avoir évidemment des vues et beaucoup moins susceptibles d'être endommagés par le bruit de l'autoroute.

1415

Une étude très rapide des coefficients d'occupation du sol qui montre qu'au centre-ville de Griffintown on a des COS qui sont très élevés et au Solar, on n'a pas de COS, mais des hauteurs permises de 120 mètres, 100 mètres et de 30 étages. Donc, vraiment, tout ça, c'est le long de l'axe évidemment du futur REM.

1420

Ici une idée aussi de l'entrée proposée, donc de venir cadrer un peu comme Vancouver l'a fait récemment, de venir cadrer l'entrée de Montréal à travers des bâtiments à l'architecture plus marquée sur le bord du pont.

1425

Et scénario très important ou plutôt schéma très important. À droite on voit qu'en favorisant l'empreinte plus petite au sol, on pourrait arriver à avoir 60% de parcs plutôt que 40% comme on le voit à gauche.

Donc, très rapidement, on développe un plan d'implantation où on se dit : ce qui serait le plus important, le réseau piéton qui traverse, qui part de la gare du REM puis qui va vraiment vers tous les sens, s'enchevêtrer avec le reste de l'Île-des-Soeurs.

1430

La connexion des espaces verts, les percées visuelles, les lignes bleues c'est les percées visuelles vers la ville, des espaces verts structurants qui viennent lier tous les éléments ensemble et finalement, une animation commerciale pour venir amener un bassin de population à travers le projet.

1435

En plan, trois endroits très importants. À gauche ici, numéro 1, un espace jardin qui est vraiment destiné aux familles. Au centre, un espace déambulatoire, une perspective visuelle qui ouvre vers les tours du centre-ville, et à droite, ce qu'on a appelé le marché. Donc, une espèce d'espace rencontre, exposition pour les gens qui arrivent du REM avec les autres citoyens de l'île.

1440

Donc, ce que ça crée, ça crée donc trois pôles autour desquels sont articulés des édifices. Donc, une implantation au sol minimisée. On a des bâtiments plus hauts que ce qui est présenté par le CCU, mais qui ne viennent pas gêner du tout la vie de quartier. Une superficie moyenne plus élevée pour les tours permettant une efficacité de bâtiments plus élevés. On vient rapprocher les bâtiments les uns les autres, mais on les dispose de façon à ce qu'ils, justement les vues soient dégagées et qu'ils participent à la célébration du pont plutôt que nuire aux vues.

1445

On réduit l'image de recul pour reconstruire des îlots urbains, pour créer un espace de vie intéressant. Et on réussit avec tout ça à aller jusqu'à un COS hypothétique de, jusqu'à 7.35 si on souhaitait.

1450

Quelques images. Place du marché; place du jardin et la promenade, et on a une petite animation pour venir clore le tout. Donc, on peut voir, on va descendre le long de l'espèce de promenade urbaine et pénétrer dans ce qu'on a appelé l'espace jardin entre deux bâtiments.

1455

Donc, en ce moment on survole la rue Place du Commerce. Donc, on va rentrer dans une... Évidemment, l'architecture des bâtiments est purement, comment dire, hypothétique et seulement pour des fins de gabarit et d'échelle.

1460 Donc, la future rue qui viendrait séparer le projet de l'accès au pont Champlain. Et on va venir reprendre l'axe piéton vers l'Île-des-Soeurs. Encore une fois, avec des espaces qui seraient partagés auto et piéton, auto seulement pour des accès nécessaires aux bâtiments. Donc, on ne favorise pas l'automobile, mais on la tolère.

1465 Et ici, l'axe principal d'accès pour les piétons vers le REM à travers un espace jardin semi-couvert pour des jours d'hiver, des jours de pluie, et on va venir déboucher sur la place du marché qui a effectivement un marché. Et une autre place publique avec, on peut imaginer des cafés, différents commerces de proximité pour les gens qui débarquent ou vont vers le REM. Et on continue notre promenade vers le REM. Donc, voilà.

Et une dernière diapo.

1470 **Mme SARAH LANOUE :**

Donc, en conclusion, les premières recommandations qu'on a envers le PPU sont d'abord de:

1475 - Citer les critères que nous avons modifiés pour permettre de réaliser la proposition que vous venez de voir, qui est d'abord d'augmenter la hauteur permise à 40 étages. Ceci est en réponse avec Evolo qui est en face, en réponse avec les autres tours de l'île, du centre-ville voisin, puis aussi un entredeux entre, disons la Rive-Sud Solar puis le Centre-ville;

- Ensuite de permettre une superficie moyenne d'étage des tours plus élevée pour permettre des superficies plus typiques de logement qui fonctionnent bien;

1480 - Ensuite une distance entre les tours qui est réduite à un minimum de 30 mètres pour justement laisser le soin au concepteur d'organiser les tours, les implanter de sorte à ce que ça soit des tours de qualité, sans pour autant nuire à la densité;

1485 - D'augmenter le COS à environ 7.5 pour permettre justement d'augmenter la densité du quartier qui est un TOD, qui est juste à côté du REM puis d'augmenter en hauteur donc les bâtiments;

- Puis de modifier les marges de recul pour permettre des bâtiments qui ne sont pas nécessairement des gâteaux, mais bon, qui sont vraiment en réponse avec les besoins avec le quartier puis avec le programme qu'ils habitent.

1490 Mais surtout, suite à ça, ce qui serait le plus important pour le PPU ça serait de limiter en fait les paramètres puis de permettre le soin aux propriétaires, aux concepteurs aussi à la collaboration avec la Ville de développer des projets de qualité sans être contraint avec des chiffres qui ne sont pas nécessairement appuyés ou justifiés. Et puis, ceci, nous croyons qui permettrait de développer des projets beaucoup plus innovateurs et emblématiques pour la  
1495 Place du Commerce et l'Île-des-Soeurs.

**LA PRÉSIDENTE :**

1500 Merci beaucoup. Alors, encore une fois merci pour votre présentation, comme d'autres que nous avons eus ce soir, c'est très complet, c'est très clair. Alors, j'ai peu de questions. Une première, toute petite qui n'est pas du tout philosophique. Mais votre promenade qui est le numéro 2 sur votre plan, vous parlez des vues, mais c'est quand même une vue sur le pont. Ce n'est pas une vue sur le fleuve.

1505 **M. PIERRE MIERSKI :**

Non. Vous avez raison. Non. S'il y a une vue, ça ne sera pas vers le fleuve évidemment. Ce qu'il faut savoir c'est que de l'endroit où on parle, oui, tu l'as. Donc ici, ce qui se trouve au fond, l'espèce de tache noire, c'est en fait le talus qui va être végétalisé du pont, et derrière on  
1510 pourrait imaginer les tours du centre-ville.

**LA PRÉSIDENTE :**

1515 Et puis sinon, une question un peu plus d'ordre général et vous n'avez peut-être pas de réponse à ça. Selon votre analyse à vous, pourquoi le PPU propose autre chose complètement?

**M. PIERRE MIERSKI :**

1520 Tout d'abord, il y a une chose que j'ai oublié de mentionner. Les gens du PPU ont dû travailler, ça, c'est avec des paramètres existants. C'est-à-dire qu'il y avait deux bâtiments existants, il y a toujours deux bâtiments existants sur le site, si j'arrive à les retrouver, et voilà! Donc, les deux bâtiments que vous voyez en gris sont existants. Donc, les gens du PPU à leur défense ont dû tricoter autour de ce qui était déjà là. Ce qui a vraiment, je sais, complexifié leur tâche, alors que nous on a eu la liberté de dire que ces bâtiments-là allaient éventuellement disparaître et de présenter un projet plus structurant.

1525

Donc, avant tout je crois que c'est la raison principale de la différence.

**LA PRÉSIDENTE :**

1530

Merci. Alors, pour moi c'est tout. Est-ce que vous avez une question?

**M. GAÉTAN LEBEAU :**

1535

C'est très complet.

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est très complet.

1540

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

Je voudrais juste revenir sur l'entrée de ville, la vision vue du pont Champlain. Du côté Pointe-Nord, la grande tour, la première qu'on voit.

1545

**M. PIERRE MIERSKI :**

Celle-là?

1550 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :**

Oui, celle-ci. Elle est aux normes, que vous aviez mentionné avec les...

**M. PIERRE MIERSKI :**

1555

La tour que vous voyez à droite, c'est la tour telle qu'elle a été présentée par Proment jusqu'à l'arrivée du PPU. Ce qu'on voit en haut, ici, c'est la volumétrie telle que proposée par le PPU actuellement.

1560 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :**

Et la deuxième juste à côté?

**M. PIERRE MIERSKI :**

1565

Celle-là? C'est la même chose. Ce projet-là...

**LA PRÉSIDENTE :**

1570

C'est le projet Pointe-Nord.

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

O.K. Merci.

1575

**LA PRÉSIDENTE :**

1580 Je vous remercie beaucoup. Alors, je me demandais si monsieur Stéphane Tremblay  
était arrivé parmi nous. Sinon, on va passer tout de suite à monsieur Gravel, mais on rappellera  
monsieur Tremblay ensuite, il n'y a pas de problème. Est-ce qu'il est là monsieur Tremblay?  
Alors ça va être monsieur Tremblay.

1585 Bonsoir, et puis prenez le temps de vous installer, c'est parfait. Donc, monsieur Stéphane  
Tremblay.

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Vous êtes en avance sur le programme, si je comprends bien.

1590 **LA PRÉSIDENTE :**

On a des présentations très, très bonnes, très complètes. Alors, on n'a pas beaucoup de  
questions.

1595 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

1600 Alors, évidemment c'est peut-être une répétition aussi de plusieurs autres intervenants.  
Je vais renforcer quand même certains points, effectivement c'était une bonne présentation. Je  
vais revenir moi premièrement sur certaines données de base qui avaient été exprimées dans le  
PPU au niveau de la projection des différents programmes en terme de classe d'actif, si on veut.  
On prévoit sur un horizon de 20 ans 3,700 unités résidentielles, 70,000 mètres carrés de  
commerces et de services. 70 000 mètres carrés de commerces et de services, c'est 700 000  
pieds carrés de commerces et de services et 110 000 mètres carrés de bureaux ou places  
d'affaires. Ça c'est 1.1 million de pieds carrés de bureaux ou de places d'affaires.

1605



1610

Selon notre analyse, la programmation qui est illustrée ici ne tient pas compte vraiment de ce qui est l'Île-des-Soeurs. En fait, c'est essentiellement d'un point de vue... à moins qu'on veuille transformer ça en Royal Mount ou en fait un centre extrêmement important de commerce. Parce qu'effectivement, avec 700 000 pieds carrés de commerce il y a 1.1 million de bureau, de places d'affaires, ça serait un centre commercial extrêmement important. On ne pense pas que c'est logique d'aller dans ce type de projection là.

1615

En revanche, c'est une place résidentielle qui est, je pense, très prisée. C'est un milieu résidentiel qui est intéressant. Et en ce sens, le commerce de détail va toujours être, selon nous, un soutien à la fonction résidentielle et non pas comme une destination en soi, des gens qui vont prendre nécessairement le REM pour aller faire une journée de shopping dans les grandes surfaces ou dans des centres commerciaux, disons développés.

1620

Alors, si on regarde, d'ailleurs la situation actuelle au niveau de l'offre commerciale, il y a deux grands supers marchés. C'est sûr qu'on va ajouter quelques milliers de portes au fil du temps, mais le type de commerce va sans doute rester un type de commerce de proximité. Alors, on pourrait avoir des cliniques médicales, des bâtiments de service, mais il y n'y aura pas de grands sièges sociaux qui vont s'installer là. Il n'y aura pas de centre commercial. Ça fait que ça, ça fausse un peu, je pense, la projection ou même la vision de ce TOD-là.

1625

Je pense qu'il faut rester dans le caractère de l'Île-des-Soeurs, donc qui était à la base conçu comme un site, une cité jardin avec des fonctions résidentielles soutenues par certaines fonctions commerciales et de bureaux en support à la communauté.

1630

Parce qu'en bout de ligne, ce dont on se rend compte puis ça, on le voit en ville aussi. En fait, le bureau, il y a une certaine attrition qui se fait. Il y a des chiffres qui sont donnés dans ma présentation. Le nombre de pieds carrés par employé diminue pour toutes sortes de raisons. Les bureaux sont à aire ouverte. Ce qui fait que de plus en plus, il y a un surplus de bureaux plus qu'autre chose. Alors ça, ça fausse aussi cette projection-ci, qui vise en fait un taux de bureau extrêmement élevé. Et la part du marché du commerce en ligne va aussi augmenter. Ce qui fait

1635

que l'offre commerciale se stabilise et dans certains cas diminue. En fait, on voit ça dans différents programmes commerciaux.

1640 Je travaille beaucoup sur des refontes de centres commerciaux comme Place du Commerce par exemple, et dans la nouvelle planification on se retrouve, on planifie pour environ 30% moins de commerce que maintenant.

1645 Donc, ce qui fait que le commerce devient plus petit, mais il devient meilleur. En fait, c'est ça le principe. Et il y a une part qui s'en va dans les ventes sur des supports Internet ou des différentes, les Amazon et, et cetera, et cetera.

1650 Donc, c'est important de comprendre, parce que ce qui a été promulgué au niveau de la programmation elle-même se reflète ensuite dans la forme urbaine qui est proposée. Alors, on a vu tout à l'heure effectivement des types d'implantation où on a une énorme galette, si on veut, à la base d'un projet, si on veut. Qu'est-ce qu'il y a là-dedans exactement, dans cette espèce de grand podium? On n'aura pas des centaines de milliers de pieds carrés de commerces, tout simplement il n'y a pas de marché pour ça. Il va y en avoir un peu. Ce qui fait que déjà ça fausse un peu la discussion.

1655 Bureau? Bon, si on a un rez-de-chaussée avec un peu de commerces, on se souvient du gâteau de noce. Donc, dans les étages supérieurs on va mettre quoi? C'est des énormes plateaux dans certains cas qui font 20, 30, 40 000 pieds carrés de surface. On ne fera pas des centres d'appels. Je pense que ça n'arrivera pas. Il va peut-être y avoir un gym, mais il y en aura pas dix.

1660 Alors, si on veut, au niveau de la forme de ce podium-là dont il y a une hauteur minimale qui a été décrétée, bien, déjà ça fait en sorte que c'est extrêmement difficile de réaliser cette forme urbaine là, parce que tout simplement, il n'y a pas de marché pour remplir le gâteau si on veut, surtout à sa base, si on veut. Et ensuite de ça, on impose au niveau de la forme des retraits de cinq mètres, cinq mètres. Cinq mètres c'est 15, 16, 17 pieds, là, de recul. Pourquoi?

1665

Pour dégager une certaine forme urbaine, alors que des fois un recul de déjà un point cinq mètre ça fait le travail.

1670 Alors, il y a toutes sortes de critères, puis ensuite, bien évidemment on rajoute à ça le 80 mètres de distance entre les tours – ça, on en a parlé plusieurs fois – 80 mètres c'est vraiment énormissime. Alors, qu'il y a énormément de façon d'organiser des éléments en hauteur en travaillant en quinconce, en protégeant les vues, en travaillant de différentes manières, de façon intelligente, c'est sûr, pas de sur densifier, mais de préserver les vues, comme ça a été fait dans plusieurs secteurs déjà de l'Île-des-Soeurs où on voit une certaine harmonie dans ces formes-là.

1675 L'autre chose qui est un peu pénible, en fait c'est, je pense le 900 mètres carrés maximum au niveau de la partie supérieure, à partir du neuvième étage, en soi ce n'est pas mauvais, sauf que c'est un critère qui devient extrêmement difficile à appliquer dans certains cas, parce que tout simplement des fois, on travaille avec des barres ou des fois c'est des tours  
1680 carrés, des fois c'est des barres. Alors, ça crée, parce qu'on peut, dans certains cas arriver à 10 000 pieds carrés à peu près par étage. Alors, ce critère-là de restreindre de façon extrêmement drastique si on veut, le plancher, pose problème aussi, selon nous.

1685 Ça fait que là, on a comme deux, trois problèmes, mais en fait, empilés un sur l'autre, c'est-à-dire qu'est-ce qu'on fait avec ce podium-là décrété qui vis-à-vis de, je pense de l'énoncé du PPU veut encadrer la rue. Ça, je pense qu'en soi on peut comprendre ce principe-là, mais je pense qu'il a été bien démontré tout à l'heure, c'est le type d'implantation plus restreint avec des aménagements de verdure plus dans l'idée du cité jardin, plus fluide, plus ouvert et beaucoup plus approprié pour le secteur de l'Île-des-Soeurs.

1690 Alors là, on a un problème de programmation, on a un problème de volumétrie et on a un problème de marché, pour s'assurer que cette volumétrie-là fonctionne avec tous ses retraits et ses distances de l'une à l'autre. Ce qui fait qu'en bout de ligne, et si on accepte qu'il y a une certaine hauteur qui peut être limitée, on n'arrive pas à réaliser la densité promise, c'est-à-dire la  
1695 densité de six à l'intérieur des paramètres qui nous sont fournis. Là où ça devient un exercice, je

dirais extrêmement difficile, puis je pense qu'il y a certains mémoires qui ont été déposés à cet effet-là, on arrive avec des densités de trois, quatre, quatre point cinq à l'intérieur de cette enveloppe-là. Alors que d'un point de vue, je dirais de développement urbain, il faudrait que la densité puisse être déployée.

1700

Alors, on pense que limiter la hauteur n'est pas la bonne chose. Ça serait plutôt de travailler sur l'implantation au sol, quitte à avoir à certains moments un peu plus de hauteur. Mais surtout le message principal c'est de travailler selon des critères d'appréciation, c'est-à-dire de performance et non pas essayer de normer de façon excessive...

1705

Normalement, ça ne devrait pas être normatif, ça doit être travaillé par PIA, en fait. Travailler sur des critères de performance, des objectifs et travailler avec les concepteurs aussi, travailler avec la trame urbaine existante, travailler avec l'esprit du lieu qui est celui de l'Île-des-Soeurs, pour faire en sorte qu'on ait une implantation qui, un pour des projets qui peuvent être réalisés dans le marché, avec les bonnes fonctions aux bons endroits, mais aussi selon des critères d'implantation urbaine beaucoup plus souples, et sujets à discussion et approbation.

1710

Parce qu'il y a des comités d'urbanismes, il y a des fonctionnaires municipaux qui sont parfaitement à même de travailler avec les équipes de conception, comme ça s'est fait dans la Pointe-Nord. En fait, c'est de travailler au niveau de critères de performance et non de normatif, excessif. Alors ça, c'est vraiment une des très grandes conclusions.

1715

L'autre chose c'est le stationnement. Le stationnement, je comprends qu'il y a une certaine, comment je dirais, idéologie à l'effet qu'on devrait restreindre les mouvements véhiculaires, puis je pense que la société s'en va vers là. Ça, c'est sûr. Mais réduire, puis je pense au stationnement relié aux commerces de détail, relié de façon drastique, on passe d'une case à 50 mètres carrés proposés. C'est une réduction presque de moitié dans le cas du commercial et au niveau du résidentiel on parle de 0,75 case maximum par logement.

1720

1725

L'Île-des-Soeurs quand même c'est pas grand, mais c'est pas petit non plus. Il y a quand même des mouvements qui sont nécessaires, il y a des types de commerce aussi comme par exemple l'épicerie, à moins qu'on soit célibataire, on peut peut-être le faire en vélo. Mais dès qu'on a une famille, c'est sûr qu'on a plusieurs sacs puis ça prend un véhicule. Alors, je pense qu'il y a une réflexion à faire ici sur le ratio de stationnement qui est dédié notamment aux commerces de détail et à certaines catégories de commerces de détail.

1730

On vous a donné aussi dans notre mémoire des comparatifs de d'autres villes, des situations similaires, voir un peu comment ça se passe. Alors, c'est sûr qu'on aurait un énorme déficit de stationnement tant au niveau résidentiel qu'au niveau commercial.

1735

Bon, résidentiel 0,75 case maximum par logement, ça peut marcher pour des studios ,en fait des très petits logements. Souvent on découpe en fait les ratios par taille d'appartement, par exemple un trois chambres il va peut-être y avoir 1.2 case en moyenne, le deux chambres il va peut-être avoir une. On peut découper, en fait par type d'appartement. Parce qu'effectivement certaines personnes vont louer un studio ou vont acheter un studio puis ils ne prendront pas de stationnement. Ils vont prendre le REM ou le vélo ou auto partage.

1740

Mais là, dans ce cas-ci on met tout dans le même sac, si on veut. Alors, qu'on devrait plutôt travailler des ratios reliés à la taille de l'appartement lui-même. Comme ça, ça serait beaucoup plus juste.

1745

Alors, c'est sûr qu'il y aura toujours, dans les grands logements, un besoin plus important de stationnement que dans les très petits et la moyenne, je dirais, est pas mal d'un logement par case. Normalement, on arrive à ça. Donc, je trouve ce ratio-là un peu difficile à travailler.

1750

Et l'autre chose aussi c'est effectivement comment on va pouvoir desservir les surfaces, les supermarchés en particulier avec les ratios qui sont présentés là.

1755           Donc, la recommandation numéro 1. C'est la révision des balises d'aménagement afin de tenir compte des particularités du territoire de l'Île-des-Soeurs en appliquant un minimum de disposition normative et plutôt des dispositions discrétionnaires apportant plus de liberté à la conception et l'intégration des projets immobiliers de qualité.

1760           Alors, c'est ça qu'on demande, mettre moins de normatifs et plus de discussions et plutôt la mise en place d'objectifs plutôt que d'une stricte régulation.

1765           Recommandation numéro 2. La révision des ratios de stationnement à la hausse, notamment pour la catégorie d'usage commerce en plus de préciser le mode de gestion des droits acquis.

1770           Ça, il y a une question à savoir il y a certains commerces qui ont dans le moment un certain ratio de stationnement. Est-ce que c'est quelque chose qui peut être conservé avec le temps, même dans le cas d'un développement ou à ce moment-là les commerces sont déplacés, sont relocalisés. Est-ce qu'à ce moment-là ils perdent leurs droits acquis? Ça, c'est l'autre question qu'on se pose.

1775           Et aussi de revoir, ça n'a pas été ajouté ici, de revoir les prévisions 20 ans en terme de programmation. C'est sûr que ça va tendre plus vers le résidentiel que vers le commercial et de bureau pour l'Île-des-Soeurs.

Donc voilà!

**LA PRÉSIDENTE :**

1780           Bien, je vous remercie beaucoup. Alors, bien pour moi c'était très clair et c'est vraiment bien exprimé dans le mémoire que nous avons lu. Alors, je n'ai pas de question particulière sur le texte. Je me demandais si mes collègues en avaient?

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

1785

J'en ai juste une qui a été soulevée suite à votre énoncé. Pour les équipements collectifs, parce que vous avez parlé plus commerce, résidentiel, espaces verts, équipements collectifs, école ou centre communautaire ou autres. Est-ce que vous avez une opinion?

1790

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Il en faut. C'est certainement pas exclu, c'est juste qu'on ne l'a pas traité de façon directe, mais c'est sûr que ça doit être planifié, école, centre communautaire, des antennes de bibliothèque, et cetera. Ça peut être très aisément intégré au projet. Mais là, il y a des démarches, commission scolaire, on en a parlé. C'est plus complexe des fois que ça en a l'air, mais c'est sûr que ça doit être planifié.

1795

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :**

1800

Votre vision dans le texte, comme celle de d'autres intervenants, semble écarter la possibilité en améliorant le transport en commun, je dirais de façon substantielle, de changer quand même les paradigmes de fonctionnement avec l'auto à l'Île-des-Soeurs. Est-ce que vous écarterez la possibilité d'améliorer les choses?

1805

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Pas du tout. Non. 100% pour la mobilité sous toutes ses formes. Ce n'est pas ça que je dis. Sauf qu'il faut penser à l'ensemble de l'Île. Ça, c'est sûr quand on est collé sur le REM, c'est une chose. Quand on a une place commerciale qui elle s'offre à toute l'Île-des-Soeurs, comme je disais, ça dépend du type de commerce, mais je pense à l'épicerie en particulier. Est-ce que à terme il pourrait y avoir des navettes électriques? Je pense qu'on peut tous rêver à une façon de diminuer l'usage de l'automobile. Ça n'a pas été adressé de façon directe. Mais à l'intérieur de l'Île elle-même, sous forme de navette ou de boucle ou enfin de desserte, je dirais qui n'est pas

1810

1815 nécessairement un bus. Parce que le bus, les gens ne sont pas attirés par ça, mais un truc très  
bas, facile à entrer, c'est propre, c'est fréquent, c'est facile. Alors là, on tombe dans une autre  
discussion. Ça fait que c'est sûr qu'on est 100% pour ça, mais pas, comment je dirais ça, il faut  
que ça soit fait graduellement, sinon ça devient des ratios peut-être qui ne marchent pas. Là, ça  
va déborder sur les rues, ça va déborder chez le voisin. Là, vous allez recevoir des appels des  
citoyens qui ne seront pas contents.

1820 Ça fait que là, il faut trouver le juste milieu.

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :**

1825 Mon point c'était plus de si on veut rentabiliser l'utilisation du REM qui est un  
équipement, je pense que tout le monde reconnaît, c'est un bel équipement et utile. Si on veut  
que les gens s'y rendent, qu'ils aillent le prendre le REM sans leur auto, on n'a pas le choix  
d'améliorer beaucoup le transport en commun. On n'en parle pas beaucoup aussi. C'est ça qui  
me chicote un peu.

1830 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

1835 Bien, on prend pour acquis que le REM c'est l'élément porteur du TOD. Ça, c'est sûr,  
c'est la prémisse, c'est la prémisse de base. Effectivement, on ne l'a peut-être pas fouillé de  
façon absolument spécifique, on regardait plus l'impact des paramètres sur le développement  
immobilier. Mais c'est sûr que ça change la donne complètement, puis il faut encourager les  
gens à l'utiliser de toutes les manières possibles et impossibles.

1840 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup.



**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

1845

Merci à vous.

**LA PRÉSIDENTE :**

1850

Alors, nous allons entendre maintenant monsieur Jean-Claude Gravel. Ça sera notre dernier intervenant pour cette soirée qui reprendra demain ensuite à 13 heures.

**M. JEAN-CLAUDE GRAVEL :**

1855

Bonsoir et merci de me recevoir. Mon nom est Jean-Claude Gravel, je suis résident de l'Île-des-Soeurs. Mon fils aussi est résident de l'Île-des-Soeurs avec des jeunes enfants. Ça fait qu'on est très concerné au niveau famille, école, et cetera. Mais en même temps je suis aussi le commerçant d'automobile sur l'Île-des-Soeurs.

1860

Moi je ne suis pas promoteur immobilier, puis je ne suis pas urbaniste non plus, je suis juste un gars qui vend des automobiles. Alors, je ne connais pas grand-chose dans tout ce qui se passe, mais ce que je comprends c'est que je suis sur un site qui reste à peu près 45 ans de bail à écouler pour moi. Et puis je trouve que mon site est très mal utilisé. C'est une mer de voitures, c'est très grand. Et puis aujourd'hui je regarde les concepts, on vient d'en fait un nous sur Université un concept avec Honda qui est une boutique urbaine, qui fonctionne très, très bien. Et puis on le voit beaucoup dans les grands urbains comme New York, Europe, tout ça.

1865

1870

Alors, j'aurais vu plutôt moi sur notre site à nous un petit poste d'essence avec maintenant l'hydrogène, électricité et tous ces produits-là qui vont servir, un petit centre de service. Parce que les résidents de l'Île-des-Soeurs demeurent, qui ont besoin des petits services, des petits conseils sur place et que tous les inventaires de nos voitures soient sur un autre terrain à l'extérieur de l'Île-des-Soeurs, et qu'on ait des petites boutiques pour vendre des voitures avec quelques échantillons de voitures.

1875 Ça, ça permettrait d'utiliser peut-être, je ne suis pas très bon, je ne suis pas urbaniste, mais peut-être 20% du terrain qu'on utilise en ce moment. Et je pense qu'on aurait le terrain au bord de l'eau qui amènerait plein de solutions pour la Ville, pour tout ce que vous désirez, des écoles, faites ce que vous voulez. On pourrait être un voisin très accommodant.

1880 Mais il y a une couple de questions que je me pose, de un, je suis peut-être le seul terrain qui n'a pas eu un zonage pour avoir des hauteurs. Ça fait que là, je me dis, coudon, ça influence tu un prix de si jamais il y avait une expropriation ou quoi que ce soit. Je pense que des hauteurs pourraient nous permettre de faire plusieurs choses aussi puis nous accommoder là-dedans. Ça peut aussi nous accommoder pour du stationnement qui semble être assez rare sur l'Île. Je pense qu'on aurait de la place pour faire ça aussi.

1885 Et puis, je n'ai pas été consulté du tout, du tout, mais je ne connais pas tellement le processus, mais il me semble que j'aurais été un bon facilitateur pour vous, de vous aider à dire : bien voici, dans les prochains 25 ans, 50 ans dans l'automobile, qu'est-ce qui va être nécessaire pour les résidents de l'Île, puis comment que nous Gravel on peut participer à ça. Ça fait que ça va bénéficier mes petits-enfants, comme ça va bénéficier mon commerce et des résidents de l'Île.

1890 Ça fait que j'encouragerais la Ville à me rencontrer puis à travailler un projet ensemble pour amener les besoins des résidents, puis en même temps servir les besoins. Moi, j'ai un bail de 45 ans. J'étais supposé construire une troisième concession déjà dans 12 mois d'ici, et deux autres bâtisses pour faire un centre électrique, un centre usager. Parce que j'avais fait un PPCMOI à l'époque qui prévoyait pour cinq bâtisses.

1895 Ça fait que j'encouragerais la Ville à me rencontrer puis à travailler un projet ensemble pour amener les besoins des résidents, puis en même temps servir les besoins. Moi, j'ai un bail de 45 ans. J'étais supposé construire une troisième concession déjà dans 12 mois d'ici, et deux autres bâtisses pour faire un centre électrique, un centre usager. Parce que j'avais fait un PPCMOI à l'époque qui prévoyait pour cinq bâtisses.

1900 Mais honnêtement, je ne pense plus que c'est vraiment ce que l'Île-des-Soeurs a besoin. Je pense qu'on devrait s'en aller avec des minis boutiques, même si on était dans le rez-de-chaussée d'un grand édifice qui a d'autres utilisations en hauteur. On pourrait le faire. On le voit dans mon projet au coin de la rue Duke et Wellington, sur Université. Vous allez voir, on est dans

une tour de condos puis les résidents sont très contents de nous avoir là. Alors, ça pourrait fonctionner.

1905

Ça fait que j'offre mes services pour vous aider à développer quelque chose sur ce site-là puis travailler ensemble. Moi je suis propriétaire de terrain, j'ai un gars avec qui je loue le terrain puis on pourrait, tout le monde, régler ça puis faire quelque chose qui pourrait être intéressant. Mais je ne sais pas où je m'en vais. Ça fait que finalement, ma question c'est ça.

1910

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie beaucoup pour votre présentation. Je voulais juste spécifier pour information. Nous on est le tiers neutre, complètement indépendant de la Ville. On n'est pas du tout impliqué dans le projet de PPU. Et notre qualité à l'Office de tiers neutre c'est d'entendre tout le monde à priori. On ne veut pas que le projet passe ou que le projet ne passe pas. Donc, nous on n'est pas la Ville. Je voulais juste mettre ça bien clair. Donc, on est là pour vous entendre et puis nous on va faire les propositions à la Ville qui eux décideront ensuite.

1915

1920

Donc, merci beaucoup pour votre présentation qui était très claire. On avait lu le projet. C'est intéressant de vous entendre, parce que vous nous dites déjà que ça se fait les boutiques urbaines, ça se fait même pas très loin d'où est-ce que vous êtes déjà. Donc, moi j'en prends bonne note, mais je n'ai pas de question spécifique davantage. Est-ce que vous avez des questions, Monsieur Gaétan?

1925

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :**

Non, mais j'ai trouvé ça très éclairant. Je vous remercie.

1930

**M. JEAN-CLAUDE GRAVEL :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1935           Merci beaucoup pour votre présentation et merci à tout le monde. Donc, pour ce soir ça va conclure nos travaux. Et merci beaucoup de votre attention.

1940           Avant tout, je voudrais savoir si la Ville veut un droit de rectification? Et vous êtes monsieur? C'est un droit de rectification, ce n'est pas du tout, c'est des faits. Est-ce qu'il y a des faits qui ont été... O.K. Ce n'est pas pour débattre.

**M. JEAN-FRANÇOIS PARENTEAU :**

1945           Non, ce n'est pas pour débattre. Peut-être ramener un fait ou exprimer quelque chose qui va venir clarifier une position. C'est bon?

**LA PRÉSIDENTE :**

1950           C'est une rectification, oui, sinon je vais vous arrêter.

**M. JEAN-FRANÇOIS PARENTEAU :**

1955           Sinon vous me corrigerez, vous m'arrêterez en place. C'est juste par souci de transparence puis de rectitude par rapport au processus auquel... Je vous remercie, premièrement de faire cet exercice, puis je remercie l'ensemble des gens qui ont témoigné ce soir, c'était très intéressant.

1960           Il y a juste un fait et ça n'enlève rien dans le fond au propos à l'égard, dans le fond c'est dans le libellé de monsieur Tremblay, l'exposé qu'il a fait. Je voudrais juste rectifier et repositionner certaines choses qui ont été dites dans le propos. Monsieur Tremblay a travaillé à l'arrondissement, ça n'enlève rien à sa qualité d'urbaniste puis son talent.

**LA PRÉSIDENTE :**

1965 Mais je vais vous demander de vous en tenir aux faits, s'il vous plaît.

**M. JEAN-FRANÇOIS PARENTEAU :**

1970 O.K. Bien oui. Alors, le fait est, c'est que dans la présentation telle qu'elle a été faite, moi le jour 1 que j'ai été élu, on m'a remis un rapport du contrôleur général qui allait contrairement au sens de ce qui a été dit ce soir. Et malgré ce qui a été présenté ce soir, dans aucun cas on ne pourra remettre les pieds dans la même danse, parce qu'on ne peut pas, on a été blâmé. Présentement, la dose elle a été affectée et on a encore des conséquences en arrondissement. Alors, puis je voudrais rectifier le fait par souci de transparence ou de l'art de faire des choses.

1975 Monsieur Tremblay se présente comme citoyen ce soir et il a le droit de se présenter comme citoyen, mais il reste qu'il est consultant actif présentement avec quelqu'un qui est affecté directement par le PPU...

**LA PRÉSIDENTE :**

1980 Monsieur, je vais être obligé de vous arrêter, parce que ce n'est pas du tout l'essence de nos travaux. C'est pour une rectification quand il y a un chiffre qui n'était pas correct ou quand il y a une hauteur qu'on avait mal transcrit. Pour les débats comme ça, c'est dans d'autres forums. On est très stricte à l'Office.

1985

**M. JEAN-FRANÇOIS PARENTEAU :**

1990 O.K. D'accord.

**LA PRÉSIDENTE :**

1995 Est-ce qu'il y avait une hauteur qui n'était pas vraie dans un document?

**M. JEAN-FRANÇOIS PARENTEAU :**

2000 Non, ce n'était pas ça. C'est juste pour la transparence du processus.

**LA PRÉSIDENTE :**

Non. Ça, c'est dans d'autres forums.

2005 **M. JEAN-FRANÇOIS PARENTEAU :**

Et c'est quel autre forum, pour ma connaissance?

**LA PRÉSIDENTE :**

2010 Les assemblées d'arrondissement, les assemblées de citoyens.

**M. JEAN-FRANÇOIS PARENTEAU :**

2015 Alors, merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

2020 D'habitude c'est les gens du PPU qui vont venir dire : «Bien non, il y a un petit truc à telle page qui a été mal compris.» On est dans les petites choses comme ça. Merci beaucoup.

Alors, si la Ville a des faits à rectifier, je vous invite à le faire maintenant. C'est parfait. Parce que j'avais pas les noms des gens de la Ville qui étaient présents, mais je vous reconnais.

Pouvez-vous vous nommer pour la sténographe?

2025

**M. MAXIME LEMIEUX :**

Maxime Lemieux pour la Ville de Montréal. Il y avait deux ou trois petits trucs. Premièrement, il y a des études quand même qui ont été réalisées dans le cadre de la planification du PPU. Ce n'est pas vrai qu'il n'y a pas d'études qui ont été réalisées, il y en a quelques-unes qui ont été déposées sur le site Internet de l'OCPM, notamment les études économiques, études qui étaient plus sous forme d'un sondage qui avait été fait par l'arrondissement sur les besoins de la population en termes d'équipements collectifs.

2030

Et une étude de circulation qui n'a pas été mise en ligne malheureusement, mais qui tenait compte quand même de la projection potentielle. Mais on avait expliqué à la séance d'information, c'est qu'il y a des données confidentielles là-dedans qui étaient fournies par...

2035

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc, il y a plusieurs études dont vous disposez?

2040

**M. MAXIME LEMIEUX :**

Exact. Il y en a d'autres aussi. Il y a un autre élément. Dans le PPU, il y a des propositions normatives, mais il y a quand même beaucoup de propositions en termes de critères de performance comme il a été mentionné antérieurement. Donc, ce n'est pas juste des normes...

2045

**LA PRÉSIDENTE :**

N'entrons pas en débat, c'est pour les faits.

2050

**M. MAXIME LEMIEUX :**

2055 Il y a peut-être un petit point sur l'archéologie.

**Mme SONIA THOMSON:**

2060 Contrairement à ce qui a été mentionné, il y a plusieurs études archéologiques qui ont été réalisées aussi, et sur le site il n'y a pas simplement l'identification du site Jacques-le Ber, mais il y a déjà aussi la présence autochtone qui a été trouvée, une sépulture qui était là. Il y a aussi toute la question des religieuses sur l'Île, et la présence, bien entendu des firmes Jacques-le Ber et du développement par la suite.

2065 Ça fait que ces sites-là ont été inventoriés, analysés, répertoriés et déposés à l'ensemble du MCC, du ministère des Affaires culturelles ainsi qu'au patrimoine Canada.

Ça fait que l'ensemble des informations c'est déjà...

2070 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Merci. Non, on ne pose pas de question. Merci, c'est juste la rectification. Merci beaucoup.

2075 Je vous invite beaucoup à discuter, c'est votre droit de citoyen d'aller discuter, mais pour nous, pour notre séance ce soir c'est terminé. Je vous remercie beaucoup. Et on recommence demain à 13 heures.

**AJOURNEMENT**

2080

\* \* \*



2085

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie.

2090

*Cindy Lavertu*