

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 :

965 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
980 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
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
1080 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.

1085 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.

1090 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.

1095 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 l'égal des parkways que sont le boulevard l'Île-des-Soeurs et le boulevard René-Lévesque.

1175 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