

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
1635 extrêmement élevé. Et la part du marché du commerce en ligne va aussi augmenter. Ce qui fait

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
1730 commerces de détail et à certaines catégories de commerces de détail.

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
1740 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.

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
1745 beaucoup plus juste.

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
1750 case. Normalement, on arrive à ça. Donc, je trouve ce ratio-là un peu difficile à travailler.

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.