

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. ÉRIC CARDINAL, président de la commission
Mme COUMBA NGOM, commissaire
Mme LUBA SERGE, commissaire
M. SIMON CLOUTIER-CYR, analyste

PLAN DIRECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 16 mai 2023, 19 h
1550, rue Metcalfe
14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 16 MAI 2023

MOT DU PRÉSIDENT DE LA COMMISSION, M. ÉRIC CARDINAL	1
---	---

PÉRIODE DE QUESTIONS :

Mme Ève Grenier	3
M. Vianney Bélanger	5
Mme Alicia Rivera	7
Mme Lucette Lupien	9
M. Jean Poulin	13
M. Éric Michaud	16
M. François Bourque	21
M. Samuel Venzin	26
Mme Triolet	31
M. Simon Paquet	37
Mme Anaïs Légaré-Morasse	43
Mme Sophie Wilkin	45
Mme Margot Silvestro	48
Mme Marie-Ève Pilon	54
M. Éric Michaud	57
M. Simon Paquet	64
M. Marie-Ève Milot	70
MOT DE LA FIN	73

AJOURNEMENT

MOT DU PRÉSIDENT

M. ÉRIC CARDINAL, président de la commission :

5 Mesdames et messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette séance de questions et réponses sur le plan directeur Bridge-Bonaventure. Merci de l'intérêt que vous portez à cette consultation.

10 Cette séance se tient en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire. This session will be conducted in French, but if you wish to ask questions or address the Commission in English, you are welcome to do so.

15 Je m'appelle Éric Cardinal et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Madame Isabelle Beaulieu, la présidente de l'Office m'a confié la présidence de cette consultation, que j'ai le plaisir de mener avec mes collègues, madame Luba Serge et madame Coumba Ngom. Nous sommes appuyés dans nos travaux par l'analyste Simon Cloutier Cyr, que je remercie d'être avec nous également.

20 Ce soir, afin de répondre à toutes vos questions, nous accueillons quatre responsables du projet à la Ville de Montréal. Il s'agit de Louis-Henri Bourque, directeur, planification et mise en valeur du territoire. Bonsoir, monsieur Bourque. Du service de l'urbanisme et de la mobilité, nous accueillons Karim Charef, chef de division. Bonsoir, monsieur Charef. Monsieur Éric Provost, chef d'équipe. Bonsoir. Et Olivier Carignan de Carufel, conseiller en aménagement. Bonsoir.

25 Voyons maintenant le déroulement de notre soirée. D'abord, je précise que cette séance est destinée exclusivement à répondre à des questions. Ce n'est ni le moment ni la tribune pour exprimer une opinion. Cela viendra dans un second temps, selon des modalités que j'expliquerai dans quelques secondes.

30 Alors, que vous soyez en ligne ou avec nous ici en personne, vous avez le droit de poser deux questions. Pour ce faire, les gens de la salle doivent s'inscrire au registre à l'accueil et les gens

35 en ligne doivent suivre la procédure qui apparaît à l'écran. Nous allons alterner entre les questions posées dans la salle et celles de la tribune téléphonique. Si vous avez plus de deux questions, vous devez vous inscrire à nouveau au registre pour les gens dans la salle ou téléphoner à nouveau pour les personnes en ligne.

40 Les questions doivent être dirigées au président de la consultation. J'inviterai ensuite les représentants de la Ville à répondre. Dans le cas où les représentants municipaux ne sont pas en mesure de répondre à vos questions dès ce soir, ils répondront par écrit et la réponse sera déposée dans le dossier de la documentation dont vous voyez ou verrez l'adresse à l'écran. Si nous n'arrivons pas à passer toutes les questions ce soir, nous poursuivrons lors d'une deuxième séance qui aura lieu sur Zoom demain.

45 Alors, voyons maintenant comment procéder pour exprimer une opinion dans le cadre de cette consultation. Vous pourrez le faire à partir du 17 mai et jusqu'au 8 juin. Pour ce faire, vous avez trois possibilités. Vous pouvez nous faire parvenir un mémoire écrit. Vous pouvez présenter une opinion orale auprès des commissaires, avec ou sans document écrit. Vous avez jusqu'au 8 juin pour vous inscrire en téléphonant au numéro qui apparaît à l'écran. Les séances d'audition des opinions vont débiter à partir du 13 juin. Enfin, vous pouvez aussi répondre à des questions thématiques sur le site Internet de l'OCPM sur la page de la consultation Bridge-Bonaventure.

50 Par la suite, nous, les commissaires, nous procéderons à l'analyse de toutes les opinions qui nous auront été soumises et un rapport sera écrit. Une fois prêt, le rapport de la consultation est envoyé à la mairesse de Montréal et deux semaines plus tard, il est rendu public sur le site de l'OCPM. Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux élus.

60 Nous sommes maintenant arrivés à la période des questions. Et je rappelle que les représentants de la Ville sont fin prêts pour répondre aux questions de la salle et à celles des personnes au téléphone.

65 Pour ceux qui nous rejoignent via la tribune téléphonique, vous pouvez dès maintenant nous appeler en composant le 1-438-809-7799. Vous serez alors connecté à notre ligne téléphonique Zoom. Suivez bien les indications que vous voyez à l'écran et ensuite celles qui vous seront données au téléphone. Merci d'être patient, car si vous êtes nombreux à nous appeler, il se peut que l'attente dure quelques minutes.

70 The phone lines are now open. It is time to give us a call if you would like to ask a question live over the phone. Please call the Zoom line at 1-438-809-7799 and use the code you see on the screen. We ask you to be patient, since there might be a lot of people calling at the same time. Thank you very much.

75 Par ailleurs, un point très important, je vous demande de limiter les préambules à ce qui est strictement indispensable pour la compréhension de vos questions. Donc, bref et concis. Aussi, je vous rappelle la limite de deux questions par présence au micro ou au téléphone. Et finalement, souvenez-vous que nous ne sommes pas ici pour débattre, mais bien pour recevoir vos questions et permettre aux représentants de la Ville d'y répondre.

80 Nous serions prêts maintenant à recevoir la première personne pour une première question.

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

J'inviterais donc Ève Grenier à se présenter au micro, s'il vous plaît.

85 **Mme ÈVE GRENIER :**

90 Bonsoir. Ma question porte sur l'acquisition de la rue Mill, qui a été indiqué comme une condition gagnante à l'intégration de l'habitation sur le site. Donc, je voulais en savoir plus sur où est-ce que vous en êtes dans le processus, puis où est-ce que ça s'inscrit par rapport à l'appel d'offres qui prévoyait, dans le fond, la cession de la rue Mill, si ma mémoire est bonne, à un promoteur.

LE PRÉSIDENT :

95 Donc cession de la rue Mill, c'est ça?

Mme ÈVE GRENIER :

100 Oui, c'est ça, oui.

LE PRÉSIDENT :

 Merci. Alors j'invite le représentant de la Ville à répondre.

105 **M. KARIM CHAREF :**

 Tout d'abord, messieurs dames, bonsoir, merci pour votre présence. Je vais rapidement amorcer une réponse. Dans le secteur Bridge-Bonaventure, ce qu'il faut savoir, c'est qu'il y a plusieurs rues qui sont de propriété de la Société immobilière du Canada, dont la rue Mill, mais il n'y a pas que la rue Mill, il y a la rue Riverside, notamment, la rue Oak. La Ville et la SIC sont en pourparlers pour régulariser la situation, pour avoir des transferts de ces rues sur le domaine public de la Ville. Donc ça avance très bien, on arrive prochainement dans une entente pour que les transferts soient effectifs, que ce soit pour la rue Mill, la rue Riverside, la rue Oak, la rue des Irlandais, pour ne nommer que celles-ci. Ça va bon train, on est proches d'une entente avec la Société immobilière du Canada.

110
115

Mme ÈVE GRENIER :

120 Parfait. Merci, je n'ai pas d'autres questions.

LE PRÉSIDENT :

 Je vous remercie beaucoup. Alors une deuxième personne dans la salle s'il vous plaît.

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

125

Vianney Bélanger, s'il vous plaît.

LE PRÉSIDENT :

130

Monsieur Bélanger, bonsoir.

M. VIANNEY BÉLANGER :

135

Bonsoir mesdames les commissaires, monsieur le commissaire, et les représentants de la Ville. Si vous me permettez pour rendre honneur à mes collègues, je vais lire... J'ai une question, il y a un petit préambule, et je cite. Dans le PDMD, il est mentionné avec une certaine insistance que la préservation des vues d'intérêt sur les marqueurs territoriaux est un principe fondamental de la mise en valeur du secteur. Nous sommes tout à fait d'accord avec l'importance de préserver ces éléments significatifs, rappels de l'histoire de Montréal.

140

Cependant, nous croyons que l'identité du nouveau secteur Bridge-Bonaventure, que nous définissons ensemble, passera aussi par de nouveaux éléments signalétiques innovants, lesquels marqueront notre époque. Notre question est donc la suivante : sommes-nous prêts à accepter de nouveaux éléments signalétiques qui répondront et rappelleront les enjeux de l'heure quant aux changements climatiques, l'exode des familles, l'étalement urbain et la crise du logement, qui deviendront pour les prochaines générations un rappel de notre époque, en continuité avec celle du passé?

145

LE PRÉSIDENT :

150

Représentant de la Ville.

155 **M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :**

Je peux répondre à cette question-là. Je pense qu'il peut avoir d'autres marqueurs territoriaux là-dessus. Vous, vous faites référence à la question des hauteurs, je présume? Nous, on a identifié des marqueurs territoriaux, ce sont des éléments du paysage qui sont marquants du territoire, notamment le Silo n° 5, l'enseigne Farine Five Roses, et on a identifié des vues d'intérêt selon différents parcours, notamment le canal Lachine, et on a identifié des balises afin de préserver cette prédominance dans le paysage afin de maintenir cette prédominance-là. Donc, ce sont des distances, des limites de hauteur par rapport à ça qui ont été identifiées, mais ça n'empêche pas qu'il y a d'autres marqueurs territoriaux qui peuvent être d'intérêt, qui puissent arriver par la suite.

165

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

En complément de la réponse de la question de monsieur Bélanger, je vais mentionner que l'approche de la Ville n'a jamais été une approche de mimétisme au niveau du patrimoine. L'idée, c'est que l'architecture évolue avec les époques, puis de nouveaux marqueurs territoriaux, on espère, vont marquer le paysage montréalais. Donc, évidemment, l'approche du plan directeur de mise en valeur pour Bridge-Bonaventure souhaite une mise en valeur du patrimoine, sa reconnaissance, mais on veut aussi qu'une nouvelle dimension architecturale apparaisse sur le site, d'où les paramètres qu'on propose.

175

Puis on souhaite, évidemment, comme étant une ville qui s'inscrit dans... une ville design au niveau de l'UNESCO, avoir des nouveaux marqueurs qui vont être développés sur le territoire de la Ville de Montréal.

180 **M. VIANNEY BÉLANGER :**

Merci.

185

LE PRÉSIDENT :

Merci, monsieur Bélanger. Alors on va aller maintenant à la tribune téléphonique, est-ce qu'on a quelqu'un à la tribune?

190

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

On va continuer en salle pour l'instant, si vous le permettez.

195

LE PRÉSIDENT :

Ah, d'accord, on reste en salle.

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

200

Alicia Riviera, s'il vous plaît.

Mme ALICIA RIVIERA :

205

Bonjour, je vais revenir à la rue Mill. On veut savoir si les négociations que vous êtes en train de faire, c'est pour le total, pour la longueur totale de la rue Mill, jusqu'au secteur de la Pointe-du-Moulin, c'est le total de la rue Mill?

M. KARIM CHAREF :

210

La réponse, c'est que la discussion concerne la totalité de la rue Mill. Alors effectivement, il y a une distinction entre la rue Mill Est versus Ouest, donc la rue Mill qui est sur le site de la Pointe-du-Moulin, mais pour la Ville c'est une discussion qui concerne l'ensemble de la rue...

215

Mme ALICIA RIVIERA :

L'ensemble total.

220

M. KARIM CHAREF :

...qui va du pont Mill, du même nom, jusqu'à l'intersection avec la rue Bridge.

225

Mme ALICIA RIVIERA :

O.K. Je peux passer à ma deuxième question, parce que c'est associé à ça?

LE PRÉSIDENT :

230

Oui, allez-y avec votre deuxième question.

Mme ALICIA RIVIERA :

235

Donc je vais la lire, O.K., parce que c'est un peu plus long. Est-il exact que l'appel de propositions lancé par la SIC en février 2019 prévoyait la cession de la rue Mill aux promoteurs de projets privés sélectionnés dans le cadre de la demande de propositions et dans l'affirmation que vous me venez de dire que oui.

240

Donc, doit-on comprendre de votre réponse précédente que certaines modalités de la demande de propositions de la SIC de l'année 2019 ont été modifiées ou vont être modifiées afin d'exclure la section de la rue Mill située dans le secteur de la Pointe-du-Moulin, qui sera éventuellement cédée aux porteurs de projets sélectionnés?

245

M. KARIM CHAREF :

250 Effectivement, la rue Mill, dans la section de la Pointe-du-Moulin, avait fait l'objet de discussions entre la SIC et le lauréat d'un appel à propositions, mais pour la Ville, la demande est claire envers la SIC, c'est la totalité de la rue Mill qui doit être versée sur le domaine public, puis ensuite des discussions, des pourparlers auront lieu avec d'éventuels acquéreurs des propriétés de la SIC, éventuellement.

255

Mme ALICIA RIVIERA :

O.K., merci beaucoup.

260

LE PRÉSIDENT :

Merci, madame Rivera. Alors, prochain intervenant?

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

265

Prochain intervenant, nous allons aller sur la tribune téléphonique. Madame Lucette Lupien, je vais vous demander de réactiver votre micro.

LE PRÉSIDENT :

270

Alors, madame Lupien, on vous écoute. Oui, Madame Lupien, bonsoir. On vous écoute, vous pouvez poser votre question.

Mme LUCETTE LUPIEN :

275

Est-ce que vous entendez, est-ce que j'ai réactivé mon micro? Là, c'est un peu compliqué là.

LE PRÉSIDENT :

280

Oui, on vous entend très bien, madame Lupien.

Mme LUCETTE LUPIEN :

285

Bon, bonsoir monsieur Cardinal, bonsoir à tout le monde et oui, alors ma question en fait, ah oui, c'est qu'il y a un décalage entre moi, attendez un peu que je coupe... Je veux juste couper le... Ma question.

290

Je participe à la table de concertation pour représenter les résidents de la Cité du Havre. En 2019, déjà, on avait eu une consultation avec l'Office de consultation publique de Montréal où on avait déposé un mémoire et on avait fait des recommandations, et puis on avait été assez satisfaits des résultats de cette consultation. Et la plupart du temps, la Commission, dans son rapport, a recommandé beaucoup d'éléments que nous avons mis de l'avant qui étaient importants pour nous.

295

Maintenant, on se retrouve quatre ans plus tard devant une nouvelle commission. Et, bien sûr, vous allez dire que ce ne sont pas tout à fait les mêmes questions auxquelles vous allez devoir répondre que la Commission précédente, mais nous, nos recommandations se tiennent en grande partie, là, il y a très peu de... il y a eu très peu de changements, de modifications, dans notre secteur de la Cité du Havre durant ces quatre années. Je me demande jusqu'à quel point, d'abord, ça vaut la peine de revenir, et jusqu'à quel point vous allez tenir compte du rapport de la commission de 2019? Voilà, c'est ma question.

300

LE PRÉSIDENT :

305

Merci. Alors je demande aux représentants de la Ville de vous répondre.

Décalage. Mais on a bien saisi la question, donc, est-ce que je suis utile en étant ici ce soir, c'est le sens de la question.

310 **M. KARIM CHAREF :**

On va tenter de répondre sans décalage, j'espère. Juste pour mettre les choses en contexte, donc, il s'agit des préoccupations, à l'époque, qui avaient été exprimées par les résidents de la Cité du Havre à l'égard de l'espace qu'on appelle l'espace vestige, pour lequel il y a des droits à construire, il y a une affectation du sol résidentiel, le zonage aussi est mis en place. Et il y a eu des doléances à l'époque, en 2019, pour que cet espace soit conservé en espace vert.

Et donc, une des recommandations de l'Office de consultation publique à l'époque, c'était de préserver cet espace vert. Il est évident que pour la Ville, le principe est acceptable, on endosse. Mais pour la Ville, il est difficile, voire risqué, de verser ce terrain en parc, compte tenu que l'affectation du sol, il y a des droits à construire, donc la Ville s'exposerait à des poursuites, concrètement.

Donc, la stratégie a été de voir comment est-ce qu'on peut établir un équilibre intéressant entre une bonne proportion d'espaces verts tout en autorisant une certaine forme de développement immobilier. Donc c'est la proposition qui est mise dans le plan directeur actuellement, pour les fins de cette consultation publique.

330 **M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :**

Je peux peut-être ajouter... On est toujours dans un processus de consultation, donc il va y avoir un rapport qui aura aussi des recommandations que nous, on va prendre en compte, aussi, là, ce n'est pas une version préliminaire qu'on dépose.

Et suite à, justement, la recommandation de l'OCPM. Il y a quand même une diminution de la densité qui est proposée sur l'espace vestige, et aussi, on propose de réserver une portion du site également à des fins de parc et de travailler avec les propriétaires, aussi, pour que toutes les voies de circulation qui sont existantes puissent être utilisées par la population en termes de mode actif, sur ce territoire-là.

340

Donc, il y a quand même beaucoup de travail qui est fait. Il y a encore du travail à faire, mais on travaille en lien avec les promoteurs là-dessus. Donc on essaie d'écouter chacune des recommandations qui sont faites et il y en aura probablement d'autres après cette commission-là qu'on devra adresser également.

345

LE PRÉSIDENT :

Madame Lupien, avez-vous une deuxième question?

350

Mme LUCETTE LUPIEN :

Oui, en fait, je m'adresse à vous, monsieur Cardinal, et aux membres de votre commission, à savoir si vous allez tenir compte des recommandations de la Commission précédente de 2019?

355

LE PRÉSIDENT :

Alors, à cette question, d'abord vous dire que ce n'est pas... une consultation de commission n'est pas comme un tribunal donc il n'y a pas de jurisprudence, on n'est pas tenus par des recommandations antérieures des autres commissions, mais effectivement, on est conscient qu'il y a déjà eu des consultations, on est au courant de celle qui a eu lieu à l'Office de consultation publique, on a lu le rapport, évidemment. Et on sera très heureux de vous entendre sur ce que vous aurez, vous et d'autres, à dire ou commenter par rapport à ce qui a déjà été fait en termes de consultation publique, que ce soit ici, à l'Office ou ailleurs.

360

365

Mais il s'agit d'une nouvelle consultation publique. Nous sommes une commission indépendante, nous allons formuler des recommandations basées sur l'analyse de ce que nous aurons entendu dans le cadre de cette consultation-ci. Alors j'en profite pour rappeler l'importance de venir nous présenter des opinions, même si pour certains et certaines, ça sera de répéter des opinions qui ont peut-être été dites dans d'autres consultations, bien, pour nous, ça serait important de les entendre. Si vous souhaitez qu'on puisse les utiliser dans le cadre de notre analyse et dans la rédaction de notre rapport.

370

Cela dit, nous passons maintenant au prochain intervenant.

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

375

Le prochain intervenant sera en salle. J'invite monsieur Jean Poulin à prendre le micro et aux participants portant les numéros 5, 6 et 7 à se rapprocher des micros, s'il vous plaît.

LE PRÉSIDENT :

380

Monsieur Poulin. Bonsoir.

M. JEAN POULIN :

385

Bonsoir. Je suis membre du conseil d'administration du Comité logement Ville-Marie et avant de poser ma première question, j'aimerais vous remettre un tableau qui va vous aider à suivre le préambule et la question elle-même.

390

Donc, le préambule. Voici un tableau que le Service de l'habitation de la Ville de Montréal nous a fourni l'année dernière. Il présente, sur une base annuelle pour la période de 2005 à 2021 inclusivement, le total des mises en chantier de logements, toutes catégories confondues, de même que le total des logements sociaux engagés de façon définitive, et ce, à l'échelle de l'arrondissement de Ville-Marie, ainsi que de la Ville de Montréal.

395

Question. La Ville de Montréal peut-elle nous fournir une mise à jour de ce tableau en y ajoutant les données pour l'année 2022 ainsi qu'en y ajoutant également les données pour l'arrondissement du Sud-Ouest sur l'ensemble de la période 2005-2022?

400

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

405 Pour cette question, probablement qu'on va revenir avec la réponse après la période de consultation, à moins que mon collègue du Service de l'habitation soit... On va revenir avec une question ultérieurement à la soirée, merci. Avec une réponse, plutôt.

M. JEAN POULIN :

410 O.K. Bon, la deuxième est un petit peu plus élaborée. Si vous voulez, quand j'aurai fini, je pourrais peut-être vous la remettre, pour être sûr que vous avez tous les éléments.

415 Donc, le préambule. La mise en œuvre du règlement pour une métropole mixte, communément appelé le règlement 20-20-20, a commencé le 1^{er} avril 2021, c'est-à-dire il y a maintenant plus de deux ans.

420 Question. Pouvez-vous nous fournir un bilan de l'application de ce règlement à l'échelle de la Ville de Montréal, de l'arrondissement de Ville-Marie et de l'arrondissement du Sud-Ouest? Nous souhaiterions que ce bilan présente, par territoire concerné, le nombre de projets de développement immobilier résidentiel auquel le règlement s'est appliqué, le nombre d'unités de logement représenté par ces projets, le nombre de projets pour lesquels une cession d'immeubles aux fins de développement de logements sociaux a été réalisée, le nombre de projets pour lesquels les promoteurs ont versé une contribution financière à des fins de développement de logement social, ainsi que le nombre de projets pour lesquels un mélange de ces deux options a été effectué.

425
430 Pour chacune de ces catégories des contributions, nous aimerions également connaître le nombre de logements sociaux réalisés, ou à défaut, les montants d'argent récoltés. Nous aimerions enfin obtenir une distribution similaire pour la catégorie des logements dits abordables, entre guillemets, prévus au règlement, ainsi que pour les logements familiaux.

LE PRÉSIDENT :

435

Alors je vais demander à la Ville si elle a des réponses à ces questions.

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

440

Premièrement, la question va suivre après la consultation de ce soir, et on apprécierait peut-être recevoir par écrit les différents éléments pour être sûrs de bien cerner l'ensemble des éléments qui sont souhaités.

Est-ce que je peux accepter, monsieur le président?

445

LE PRÉSIDENT :

Je vais le prendre, puis on va transmettre à la Ville votre question.

450

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

Parfait. Puis on s'engage à revenir avec des réponses aux deux questions.

M. JEAN POULIN :

455

C'est ce qu'on espérait entendre, merci.

LE PRÉSIDENT :

460

Merci, monsieur Poulin. Alors, prochain intervenant.

465 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Je veux mentionner, peut-être, petite nuance, c'est qu'on va considérer les questions, puis voir les éléments qu'on peut amener comme réponse, mais je ne m'engage pas aujourd'hui à répondre à l'ensemble des éléments. On veut évaluer l'ensemble des éléments de la question, d'où l'importance de les avoir par écrit, merci.

470

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Merci. Alors, prochain intervenant?

475

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

J'inviterais monsieur Éric Michaud à se présenter au micro, s'il vous plaît.

480 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, monsieur Michaud.

M. ÉRIC MICHAUD :

485

Bonsoir, j'ai deux questions. Un petit préambule : en page 42 de votre document, aux sous-objectifs 3.10 s'inscrivant dans l'objectif de créer des milieux de vie mixtes, vous indiquez vouloir favoriser la cession d'immeubles plutôt que la contribution financière comme mode de réalisation des engagements issus du règlement pour une métropole mixte.

490

Or, le document explicatif révisé du règlement pour une métropole mixte, produit par la Ville de Montréal en novembre 2020, mentionne déjà en page 16 que le règlement est conçu de manière à inciter financièrement les constructeurs à faire une contribution sous forme de terrain vacant ou de projet clés en main, donc sous forme de cession d'immeubles aussi souvent que possible.

495

500 Donc, ma question. Dans la mesure où le règlement est déjà conçu pour « inciter les constructeurs à faire une contribution sous forme de terrain vacant ou de projet clé en main aussi souvent que possible », que vient ajouter l'énoncé inscrit en page 42 de votre plan directeur, de favoriser la cession d'immeubles plutôt que la contribution financière comme mode de réalisation des engagements issus du RMM? Le fait de favoriser la cession d'immeubles a-t-il une portée contraignante?

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

505 Ça n'a pas de portée contraignante. On voulait vraiment souligner le fait que, comme vous le savez, c'est une intention de la Ville. On veut vraiment favoriser la cession d'immeubles dans ce dossier-là. Fait qu'on voulait souligner, encore, soit un gros trait, envers les promoteurs. D'autant plus qu'on est dans un contexte où ça va être, il y a de grands terrains, donc le potentiel de cession est important.

510 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Bon, j'apprécie les gros traits, mais j'aime bien les formules contraignantes aussi.

515 Mon deuxième préambule à ma deuxième question. En page 24, de votre plan directeur de mise en valeur, vous soulignez que la pénurie de logements abordables est de plus en plus criante, en particulier dans les quartiers centraux, et que la construction de logements abordables pérennes interpelle l'ensemble des paliers gouvernementaux ainsi que les promoteurs immobiliers.

520 Vous affirmez de plus que l'introduction de l'habitation dans ce secteur doit contribuer à la création de ce type de logement, tout en répondant aux besoins d'une diversité de ménages, y compris des familles avec enfants.

525 La mise en œuvre du règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal s'avère un lamentable échec, en particulier sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, qui est de tous les quartiers centraux, le plus central de tous.

530 Ainsi, au cours de la période 2017-2021, le nombre de logements sociaux engagés sur le territoire de l'arrondissement s'est élevé à 176 logements sociaux sur un total de près de 20 000 unités de logement mises en chantier, soit moins de 1 % du total. J'invite à cet effet la commission à se référer aux données inscrites dans le tableau que monsieur Poulin vous a déposé précédemment.

535 Par ailleurs, l'énoncé inscrit en page 42 du plan directeur, à l'effet de favoriser la cession d'immeubles plutôt que la contribution financière comme mode de réalisation des engagements issus du RMM, ne contribuera d'aucune façon à corriger le tir puisqu'il s'agit d'un vœu pieux sans aucune portée contraignante.

540 Je constate pourtant en page 105 de votre document, dans le tableau présentant les principaux moyens de mise en œuvre de la Ville pour atteindre les objectifs fixés par le plan directeur, sous rubrique acquisitions, servitudes ou ententes, que la Ville s'engage à « établir un partenariat avec la SIC visant un dépassement des exigences du RMM sur l'ensemble de ces terrains situés dans le sous-secteur du bassin Wellington et ses abords, et que la réalisation de ses engagements se concrétise sous la forme de cession d'immeubles. »

545 Ce moyen de mise en œuvre est pour sa part très précis et, à notre avis, contraignant. Il ne concerne cependant que le secteur du bassin Wellington, qui est situé dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

550 Ma question : pourquoi la Ville de Montréal, dans le cadre des moyens de mise en œuvre énumérés en page 104 du PDVEMV, ne propose-t-elle pas, comme elle le fait pour le secteur du bassin Wellington, d'établir un partenariat avec la SIC visant un dépassement des exigences du RMM sur l'ensemble de ces terrains situés dans le sous-secteur de la Pointe-du-Moulin, et que la réalisation de ces engagements se réalise sous la forme de cessions d'immeubles?

555 Doit-on conclure de l'absence de mesures contraignantes concernant la Pointe-du-Moulin que la Ville de Montréal s'apprête une fois de plus à faire en sorte qu'aucun logement social ne soit construit dans l'arrondissement de Ville-Marie suite à l'adoption de son plan directeur?

LE PRÉSIDENT :

560 Alors merci, la question est claire, alors j'invite la Ville à répondre.

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

565 Je peux répondre. Avec la Société immobilière du Canada, pour ce qui concerne le bassin Wellington, il y a toujours été énoncé d'essayer de dépasser les cibles visées par le RMM. Puis ça, je pense qu'ils auront mentionné verbalement, clairement, la même chose également. S'il y a un projet qui se développe sur la Cité du Havre, il y avait un objectif de dépasser la RMM, si éventuellement, ils deviennent propriétaires.

570 Pour la Pointe-du-Moulin, c'étaient les exigences du RMM, puis je crois que ça provient du concours d'appels de propositions de l'époque, c'étaient les exigences du RMM qui sont applicables, donc c'est pour cette raison-là que c'est indiqué de cette façon-là.

575 Mais avec... on va essayer de travailler le plus possible avec les partenaires fédéraux pour avoir le maximum de logements abordables et sociaux sur site, évidemment, dans le secteur.

580 Il faut se rappeler aussi que l'habitation est autorisée de plein droit à part sur l'espace vestige qui est déjà autorisé. Donc, la SIC devra déposer un projet, et dans le cadre de ce projet-là, qui va être assujetti à une consultation publique, les cibles vont être clairement établies et vous pourrez les voir à ce moment-là.

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

585 J'aimerais rajouter là-dessus... Dans le plan d'action, la Ville a mis des engagements qu'elle contrôlait, donc, comme l'a dit Olivier, la SIC s'est déjà engagée à dépasser. La favorisation ne sert à rien quand les projets sont de plein droit, mais dans le cadre de la planification, comme le disait très bien Olivier, bien qu'on modifie le plan d'urbanisme, il faut ensuite faire les ajustements réglementaires, puis il y a des ententes qui doivent être signées avec les promoteurs, notamment,

590 pour les prérequis, les ententes municipales. Puis dans ce cas-là, on pourra faire valoir les éléments
qu'on souhaite qui soient favorisés dans le cadre des développements pour pouvoir les autoriser
de façon intégrée.

595 Donc effectivement, il y a deux niveaux. Il y a un niveau qu'on peut influencer à travers des
ententes, puis le niveau du plan d'action, bien là, c'est là qu'on a des engagements fermes. Donc
on voulait vraiment être très transparents au niveau d'attachement des différents éléments du plan
directeur.

M. ÉRIC MICHAUD :

600 Peut-être juste un petit élément de précision.

LE PRÉSIDENT :

605 Ce serait votre troisième question, là.

M. ÉRIC MICHAUD :

610 C'est sur la même question, là, c'est juste un petit élément de précision, c'est qu'à la limite,
que vous ne vouliez pas dépasser les objectifs du RMM, c'est une chose, mais vous pourriez au
moins nous assurer que ça va être une... ça va fonctionner par cession d'immeubles, et non pas
par contribution financière comme c'est la règle de façon systématique.

LE PRÉSIDENT :

615 Monsieur Michaud. Vous allez pouvoir venir présenter votre opinion dans le cadre des
séances sur les opinions.

620 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Mais j'avais un point d'interrogation après.

625 **LE PRÉSIDENT :**

Mais vous pouvez... Oui, un point d'interrogation à la fin d'un commentaire ou d'une opinion.

Alors prochain intervenant, s'il vous plaît.

630 **M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :**

Le prochain intervenant est également en salle, monsieur François Bourque, et j'inviterais les personnes avec les numéros 7, 8 et 9 à se rapprocher des micros, s'il vous plaît.

635 **M. FRANÇOIS BOURQUE :**

Bonjour, je suis également administrateur du Comité logement Ville-Marie, puis j'ai deux questions.

640 Dans votre document, en page 104, vous indiquez que la mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure nécessiterait une priorisation des interventions en matière d'aménagement et de travaux d'infrastructure, compte tenu de l'envergure des investissements à consentir. Plusieurs études et travaux majeurs devront être réalisés préalablement à une intensification des activités et à l'introduction de l'habitation. Considérant les enjeux de mobilité et de cohabitation des usages
645 ainsi que la pression immobilière anticipée, le phasage a été déterminé en fonction de l'effet de levier des moyens de mise en œuvre proposés afin d'offrir le plus rapidement possible les conditions gagnantes de sa mise en valeur.

650 On saute dans le document. Et puis, pour simplifier la lecture, les moyens de mise en œuvre sont répartis en six grandes catégories décrites sous forme de tableaux.

655 Et puis ma question est la suivante : en termes d'échéancier, comment envisagez-vous le développement sur une ligne de temps de chacun des sous-secteurs dans lesquels la construction de logements est envisagée, à savoir les sous-secteurs du bassin Wellington, de la Pointe-du-Moulin et de la Cité du Havre?

LE PRÉSIDENT :

660 Alors, est-ce qu'il y a un échéancier de développement?

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

665 C'est sûr que, en préambule, la première étape, c'est justement de consulter sur le plan préliminaire, puis d'arriver à un plan directeur final. Donc, on ne présume pas actuellement la mise en œuvre, etc., des différents secteurs. Mais c'est sûr que, dépendamment, suite à l'adoption du plan directeur final avec nos partenaires, on est déjà en discussion pour développer des échéanciers en partenariat. Il faudra qu'on ait un partenariat pour développer ces échéanciers-là.

670 Puis je vais laisser mes collègues compléter, mais vraiment la première étape, c'est de tenir la consultation sur le plan préliminaire. On ne veut pas présumer des suites du plan directeur. Il pourrait aussi évoluer vers un plan directeur final qui pourrait avoir des impacts sur l'échéancier de réalisation du projet.

M. KARIM CHAREF :

675 Peut-être en complément, une des clés de réussite pour la requalification du secteur, c'est tout ce qui a trait à la mobilité, donc c'est un des enjeux majeurs, là, qui freine son développement, c'est les conditions de déplacement qui sont difficiles, le morcellement du territoire. On va voir dans les prochains mois suite à la consultation publique, comment est-ce qu'on va prioriser ces interventions en matière de mobilité. Ça va passer par des interventions assez structurantes sur le

680

réseau routier, rue Bridge, rue des Irlandais, la rue Mill. Ça va passer par ces interventions pour être capable de soutenir la transformation du secteur.

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

685

On le mentionnait précédemment, il y a la cession des rues qui est en discussion, qui est un élément important au développement. Il y a aussi certains investissements, notamment sur la rue Bridge, qui sont déjà programmés au plan d'investissement de la Ville donc, le plan décennal d'immobilisations de la Ville, dont la rue Bridge.

690

Donc les éléments clés au développement, sont déjà en cours, disons, en préparation, pour être prêts au futur développement du site puis au développement d'un échancier qui est critique sur l'ensemble des éléments qui sont à réaliser pour arriver à une bonne cohabitation entre le... éventuellement des fonctions résidentielles, la mobilité, etc.

695

LE PRÉSIDENT :

Merci. Deuxième question.

700

M. FRANÇOIS BOURQUE :

Oui. Dans votre tableau, vous indiquez que l'établissement d'un partenariat avec la SIC, à la page 105, là, d'un partenariat avec la SIC afin de favoriser la réalisation d'un projet sur la Cité du Havre dont la composante résidentielle est entièrement abordable, y compris des logements abordables pour les ménages à faible revenu, est présentement en cours.

705

La principale partie prenante identifiée dans le tableau en ce qui concerne cette intervention est la SIC. Or, à notre connaissance, le terrain de la Cité du Havre appartient présentement pour la moitié à la SCHL et pour moitié à Ivanhoé Cambridge, le bras immobilier de la Caisse de dépôt et placement du Québec.

710

Donc la question est : pouvez-vous nous préciser à quel titre et dans quel cadre la SIC négocie un partenariat avec la Ville pour un site qui appartient à la SCHL et comment se fait-il qu'Ivanhoé Cambridge ne soit pas identifiée comme partie prenante en ce qui a trait à cette intervention?

715

LE PRÉSIDENT :

Merci pour votre question.

720

M. KARIM CHAREF :

Je vais peut-être commencer l'élément de réponse, puis Olivier complétera. Effectivement sur le registre foncier, c'est le terrain, l'espace vestige qu'on appelle, est détenu 50-50 par la SCHL et une société à numéro, en fait, c'est Ivanhoé Cambridge. Dans les discussions que l'on a avec ces deux partenaires et la SIC, et c'est là où la SIC entre en ligne de compte, il est convenu qu'il y ait transfert de ces terrains vers la SIC. Donc la SCHL, qui est une entité fédérale, est en discussion avec la SIC pour que ce transfert se fasse.

725

Donc nous, c'est à ce titre qu'on discute avec la SIC comme future propriétaire de ce terrain, donc c'est à ce titre qu'on discute avec eux. Actuellement, le transfert n'est pas fait, mais dans les prochains jalons, donc ça va être confirmé. Dommage que la SIC ne soit pas là aujourd'hui pour apporter ses éléments de réponse, mais on pourrait peut-être vous faire une confirmation par écrit conjointement avec la SIC, si requis.

730

Olivier? C'est bon?

735

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

Je n'ai pas plus d'information.

740

LE PRÉSIDENT :

Les terrains de la SCHL et d'Ivanhoé Cambridge vont être transférés à la SIC.

745

M. KARIM CHAREF :

Exact.

750

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

Et la SIC est notre principal interlocuteur pour discuter du développement du site. Donc c'est quand même tous des... bien, pas Ivanhoé Cambridge, mais la SCHL et la SIC, on s'entend, c'est le gouvernement fédéral, donc c'est la SIC que notre principal répondant et le transfert est prévu.

755

LE PRÉSIDENT :

Je comprends. Merci.

760

M. FRANÇOIS BOURQUE :

Merci beaucoup.

765

LE PRÉSIDENT :

Merci à vous. Alors, prochain intervenant?

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

770

J'inviterais monsieur Samuel Vanzin à s'approcher du micro, s'il vous plaît.

M. SAMUEL VANZIN :

775 Bonsoir. Première question très courte, assez simple : à plusieurs reprises dans vos documents, vous mentionnez que la Ville de Montréal ne détient pas la maîtrise foncière des terrains du secteur et est donc limitée dans ses interventions.

780 Question : le pouvoir de réglementer le zonage de terrains à vocation industrielle sur lesquels les propriétaires envisagent d'introduire de l'habitation ne confère-t-il pas néanmoins un puissant levier de négociation à la Ville de Montréal vis-à-vis les propriétaires de terrains du secteur?

785 Je disais ça entre parenthèses un peu, pour, tu sais... on parle du RMM, mais il y a aussi, il me semble, une autre possibilité de négociation en général.

M. KARIM CHAREF :

790 Peut-être amorcer un élément de réponse. D'entrée de jeu, la Ville a déjà utilisé... utilise déjà un levier immobilier en vertu du droit de préemption, donc il y a certains terrains qui sont déjà visés par un droit de préemption pour des fins publiques, des fins municipales. Pour les autres aspects, ceux que vous mentionnez, le levier réglementaire. Alors effectivement, ça, ça va passer par des négociations avec les propriétaires, les promoteurs, les ajustements, parce qu'il va avoir une modification au plan d'urbanisme, ensuite, une concordance réglementaire des arrondissements. Puis ça, ça va être accompagné avec des ententes de développement en bonne et due forme pour être capable, justement, d'avoir un meilleur encadrement puis un meilleur levier de négociation.

M. SAMUEL VANZIN :

800 O.K., parfait. Bien, j'avoue que je suis content d'entendre ça, parce que des fois, on entend parler « ah, le RMM existe », puis on est comme « bien oui, mais il y a autre chose aussi ».

M. KARIM CHAREF :

805

Il y a autre chose, effectivement.

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

810

Peut-être juste pour compléter que c'est aussi en référence à ça, c'est qu'on n'est pas propriétaire d'une bonne partie du réseau viaire, donc il faut travailler avec nos partenaires pour les réaménagements de rue, ce qui n'est pas le cas dans d'autres sections de la Ville.

M. SAMUEL VANZIN :

815

Parfait, merci. Ma deuxième question. En page 101 de votre document, vous mentionnez que, à l'exception de la Cité du Havre, où la construction de logements est permise depuis plusieurs années, l'habitation n'est pas souhaitée dans les sous-secteurs du triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord, du bassin Wellington et ses abords et de la Pointe-du-Moulin tant que les conditions gagnantes à son introduction ne seront pas réunies. En effet, les enjeux de mobilité découlant notamment de l'enclavement du secteur, l'absence de services de proximité et la présence de sources de nuisance et de risques de sécurité civile ne permettent pas actuellement la création d'un milieu de vie mixte sain et intégré aux quartiers avoisinants.

820

825

Et là, ça continue encore. Afin de remédier à la situation et d'atteindre cet objectif, le plan directeur énonce plusieurs conditions à remplir. Ces conditions impliquent toutefois la poursuite d'analyses visant à confirmer la faisabilité technique et financière de certaines interventions, ainsi que l'établissement d'ententes avec les parties prenantes concernées.

830

Donc, dans la suite de cette même page-là, en page 101, on identifie parmi les prérequis à l'introduction de l'habitation, la réalisation d'une étude menée par la Ville ou approuvée par elle qui viendrait assurer ces conditions gagnantes au développement d'habitation dans ce secteur. Puis c'est cité comme étant la confirmation de la viabilité de l'habitation face au risque de sécurité civile

835 provenant d'une voie ferrée, d'une cour de triage et d'une minoterie pour assurer la santé et la sécurité des futurs résidents.

840 Or, on ne retrouve aucune mention dans le tableau énumérant les différents moyens mis en œuvre du plan directeur, présenté en pages 105, 106 et 107, dans la section réservée aux études requises de ces analyses-là, qui visent à confirmer la faisabilité technique et financière de certaines interventions permettant l'introduction de l'habitation dans les sous-secteurs du triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord, du bassin Wellington et de la Pointe-du-Moulin.

845 Donc ma question. Comment expliquez-vous cela : la réalisation de ces analyses est-elle engagée, et, dans l'affirmative, pourquoi ne les retrouve-t-on pas mentionnées dans le tableau des moyens de mise en œuvre présentés en pages 105, 106 et 107. Donc, on fait référence à ça, mais on ne le retrouve pas dans la suite.

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

850 Je ne suis pas sûr de comprendre tout à fait, mais pour permettre l'habitation dans ce secteur-là, notamment, il y a des études qui doivent être faites sur la compatibilité d'usages de la cour de triage, donc il faut faire des études là-dessus comme moyen de mise en œuvre, soit que c'est la Ville qui va le faire ou soit que c'est le promoteur qui va le faire et que nous, on va l'évaluer.

855 Il y a les études de faisabilité technique et financière qui doivent être faites pour certains franchissements. Il y a aussi, notamment, le réaménagement de la rue Bridge et des Irlandais et l'acquisition des terrains.

860 Mais ça fait partie des moyennes en œuvre. On travaille déjà à débiter certaines études en lien avec ça, donc il me semble qu'elles sont dans les plans...

865 **M. SAMUEL VANZIN :**

C'est ça, je ne sais pas si c'est juste nous qui l'avons manqué, mais j'en doute, je l'ai relu. À la page 101, on parle que ce prérequis-là, dans les prérequis à l'introduction de l'habitation, il y a la réalisation d'une étude menée par la Ville ou approuvée par elle, qui confirme la viabilité de l'habitation. Mais quand on va dans les pages 106...

870

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

Je comprends... Je pense comprendre votre question. L'étude à la page 101, confirmation de la viabilité de l'habitation, ce sont des études qui doivent être menées dans le cadre du développement d'un site privé. C'est-à-dire que le développeur va devoir faire une proposition de développement et faire une analyse de risque par rapport aux générateurs de risque quand il va développer son site. Ce n'est pas une étude qui est portée par la Ville. La Ville doit l'approuver parce que c'est la sécurité civile.

875

880

Donc ce n'est pas une étude qui est sous la compétence... Ce n'est pas la Ville qui va l'initier, donc on ne l'a pas mise dans la liste de nos études que nous initierons dans le tableau de la page 105. Ça reste que les promoteurs, qu'ils soient publics ou privés, qui vont développer, devront démontrer que leurs bâtiments ne viennent pas créer, générer des impacts au niveau des risques, etc.

885

Je ne suis pas un spécialiste, mais l'implantation d'un bâtiment peut modifier la diffusion des risques d'un générateur de nuisance. Donc cette étude-là, par exemple, un promoteur devra démontrer que son bâtiment proche d'une minoterie n'implique pas une aggravation des risques, et l'étude doit être approuvée par la Ville, mais ne sera pas menée directement nécessairement par la Ville. Donc, elle ne fait pas partie de la liste des études qu'on s'engage à faire dans le plan d'action à la page 105.

890

895

M. SAMUEL VANZIN :

O.K.

900 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Si c'était ça la question.

905 **M. SAMUEL VANZIN :**

Oui, bien, c'est ça. C'est qu'on le voit à la page 101, mais là, quand on parle des moyens, malgré que, même, il y a une section encadrement du domaine privé, on parle de terrain privé, bien pourquoi ne pas le mettre là, non?

910 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

915 Parce que les balises d'encadrement du domaine privé, c'est la Ville qui va les dicter, alors que l'étude de risque sur un terrain privé... Mais il y a une clarification éventuellement dans le document final, on prend la question aujourd'hui, peut-être sous forme, un peu d'un commentaire, mais c'est pour ça que cette étude-là ne s'est pas retrouvée dans nos études, les études portées et sous la responsabilité de la Ville, parce que l'évaluation des risques de l'implantation d'un projet relève du promoteur, qu'il soit privé ou public, mais approuvé par la Ville parce que c'est la sécurité, le Centre de sécurité civile de la Ville qui va approuver l'étude, s'assurer qu'elle est bien faite, que les risques sont bien gérés, puis y a pas un risque indu pour l'usage qui est prévu.

920

LE PRÉSIDENT :

925 Mais le tableau à la page 101, ce sont des prérequis à l'introduction à l'habitation, donc c'est des actions... vous énumérez là des actions qui vont être faites, qui doivent être réalisées avant l'implantation de l'habitation.

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

930 Tout à fait. Mais, nonobstant le porteur. Alors que les études à la 105, c'est les études que la Ville s'engage à réaliser. C'est comme une question technique de disposition du document. Mais on prend note aussi de la confusion relevée.

LE PRÉSIDENT :

935 O.K. Donc votre question, elle est bien notée.

M. SAMUEL VANZIN :

940 Super, merci.

LE PRÉSIDENT :

Merci. Le prochain intervenant.

945 **M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :**

J'inviterais madame Triolet à s'approcher du micro.

Mme TRIOLET :

950 Bonjour. Donc le plan directeur contient une vision avec de nombreuses balises et conditions pour encadrer le développement du secteur Bridge-Bonaventure, mais le plan demeure très flou sur comment ces balises et conditions vont se transcrire dans des outils réglementaires.

955 Par exemple pour l'introduction de l'habitation, il est indiqué l'intention de travailler par plan d'ensemble selon des sous-secteurs, mais sans mentionner les outils réglementaires qui vont être utilisés. Et on dit que ces outils vont être discutés par la suite avec les arrondissements.

960 Le plan directeur n'a pas de valeur légale en lui-même et on sait que le développement urbain va prendre beaucoup de temps, beaucoup d'années à se réaliser avec des professionnels et des élus qui vont certainement changer au fil des années.

Donc on a besoin que vous nous expliquiez mieux quelles sont les stratégies pour assurer que la vision et les intentions vont être respectées.

965 Excusez-moi, je suis malade aujourd'hui, puis j'ai la tremblote, alors je vais m'asseoir, ça vous va?

970 On a besoin, donc, que vous nous disiez qu'est-ce qui va être encadré fermement par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme avec des règlements normatifs, et qu'est-ce qui va être traité par des outils, avec des... éventuellement des interprétations, des négociations, des exceptions qui vont être possibles?

975 Par exemple, on se demande, est-ce qu'il y aurait moyen d'intégrer davantage d'éléments directement dans le plan d'urbanisme? Pour le moment, les modifications qui sont proposées, elles touchent la densité, elles touchent les hauteurs. Mais pourquoi ne pas avoir fait le choix d'inclure des balises directement dans le plan d'urbanisme? Pourquoi ne pas, par exemple, y ajouter des secteurs de planification détaillés? Ça se fait dans le plan d'urbanisme, par exemple, la partie 1 avec le chapitre 4. Il y a plusieurs secteurs de planification détaillée, donc vous auriez pu faire ce choix-là. On aimerait comprendre pourquoi.

980 L'autre question, c'est... D'accord. Allez-y.

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

985 Je vais laisser mon collègue répondre pourquoi on a choisi un plan directeur versus un PPU. Notamment, là, je pense, c'est à ça que vous faites référence. Mais l'objectif c'est que... Effectivement c'est un guide. Il y a encore des incertitudes importantes par rapport au développement, notamment. C'est pour ça qu'on a énuméré des prérequis. On n'est pas prêts à

990 introduire l'habitation dans ce contexte-là. Comme vous le savez, il y a des éléments qui doivent être validés pour s'assurer que les gens vivent dans un environnement sécuritaire et sain à cet endroit-là.

995 L'approche qu'on a proposée pour éviter la multiplication de projets particuliers comme on a pu voir dans d'autres secteurs, c'est d'avoir une approche par grand... comme j'appelle ça des plans d'ensemble. C'est inspiré du règlement sur les plans d'ensemble. C'est qu'on a ciblé des grands terrains, qui vont nécessiter la construction de rues, l'aménagement de parcs.

1000 Pour éviter d'autoriser ça à la pièce, les promoteurs devront déposer à l'arrondissement un plan qui compte notamment cette zone visée là, et avec l'arrondissement, avec dans le fond le... S'il y a plusieurs propriétaires ou pas, il y a plusieurs options qui peuvent être choisies.

1005 Ce qui pourrait être fait, par exemple, s'il y a plus qu'un propriétaire, c'est une modification de zonage pour introduire le nouveau plan et avoir également des critères PIA qui sont ensachés dans la réglementation et dans le contexte de l'élaboration de ce règlement spécifique là.

Mais il y a des négociations qui peuvent être faites sur l'inclusion de logement social sur le site et également il va avoir une consultation publique sur ce territoire-là. Mais on va être dans des grands ensembles, on ne sera pas dans des petits projets, ça va être des grands ensembles.

1010 Ça, c'est pour l'accueil de projets plus résidentiels. Suite à l'adoption du plan directeur, il va avoir une mise à jour des réglementations des arrondissements qui va devoir être faite pour assurer une cohérence, notamment, certains usages ne pourront plus être autorisés, les usages plutôt... par exemple, très lourds, qui apportent des nuisances dans les secteurs d'activité diversifiés ne seront plus autorisés.

1015 Il y a aussi... Il y a une volonté, dans le plan directeur, d'avoir des services de commerces de proximité, donc il y a des modifications comme ça qui pourront être apportées dans la réglementation des arrondissements. Il y a aussi des ajustements au règlement sur les PIA qui vont pouvoir être faits suite à l'adoption du plan directeur afin d'être cohérent avec le document.

1020 Ça va être une approche plus flexible qui va être faite, qui va être entreprise avec l'arrondissement et pour mettre en œuvre, dans le fond, la vision d'avenir qui est proposée dans le plan directeur.

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

1025 Je veux juste faire un pas en arrière. Le plan directeur va initier des modifications au plan d'urbanisme en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Au niveau réglementaire, il n'y a pas de modification réglementaire qui va être prévue à court terme. L'idée c'est de conserver l'ensemble de nos leviers réglementaires, j'utilise le terme de de la personne précédente, pour
1030 s'assurer de pouvoir favoriser les éléments qu'on souhaite voir intégrés sur le site, s'assurer que les prérequis soient présents, s'assurer qu'on a des ententes de principe sur le développement des infrastructures municipales, s'assurer qu'on a la mixité qu'on souhaite sur le site, etc.

1035 Donc, je vous rappelle : le plan directeur ne permettra pas le développement de projets de plein droit. Il va nous conserver nos leviers réglementaires, c'est l'objectif, puis on va avoir une approche par site dépendant, la Pointe-du-Moulin, la Cité du Havre et le bassin Wellington pour s'assurer d'avoir un projet qui répond à la vision qu'on expose dans le plan directeur. On conserve l'ensemble de nos leviers, je veux le mentionner, c'est bien important.

1040 Deuxièmement, la Ville élabore actuellement son plan d'urbanisme et de mobilité. On souhaite déposer la version préliminaire d'ici la fin de l'année et évidemment, on ne souhaite pas modifier le PPU, le plan d'urbanisme, excusez-moi, de 2004. On souhaite vraiment plus... La Ville travaille ardemment pour arriver à un nouveau PUM qui va mettre à jour la vision de la Ville sur l'ensemble des secteurs stratégiques, qui pourrait inclure aussi des balises pour certains secteurs.

1045 Quoi qu'il en soit, on n'a pas envisagé de modifier le plan 2004, on est vraiment... La Ville regarde par en avant vers le PUM, et, je le rappelle, on conserve l'ensemble de nos leviers réglementaires à travers la démarche pour aller favoriser et s'assurer que les conditions gagnantes sont au rendez-vous avant l'octroi des permis de plein droit.

1050

Mme TRIOLET :

Ouais, peut-être que ce que nous, on aurait souhaité voir, c'est que...

1055 **LE PRÉSIDENT :**

Une question, les opinions vont venir plus tard.

1060 **Mme TRIOLET :**

D'accord, j'entends, alors je vais le poser en question.

1065 Le PPCMA, ou le PIA, etc., donc on est à l'échelle de l'arrondissement. Est-ce que vous ne pensez pas que ça aurait été plus fort s'il y avait eu des propositions d'intégrer directement les modifications, des balises, ou des intentions auxquelles on devrait répondre quand on arrive à l'échelle des outils réglementaires d'arrondissement?

1070 Puis ce qui vient avec ça, c'est de se demander, pourquoi est-ce que vous n'avez pas fait le choix d'utiliser le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble? C'est un outil qui est prévu dans la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, et c'est un outil, à notre compréhension, qui existe justement pour obliger différents propriétaires à s'entendre sur une proposition concertée, puis qui a l'avantage de rendre très explicite et très transparente la façon dont les balises sont appliquées.

1075 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Merci. Je vais répondre à votre deuxième question, peut-être que la... peut-être au niveau du plan d'ensemble...

1080

M. KARIM CHAREF :

1085 Ce qu'on pourrait dire, c'est que le principe du règlement sur le PAE est dans le plan directeur. C'est-à-dire, comme l'explique Olivier, c'est qu'on veut accueillir des projets, non pas à la pièce, mais par grand ensemble, c'est-à-dire que le principe que plusieurs propriétaires contigus se concertent pour déposer une proposition.

1090 Le choix a été fait de ne pas aller vers un règlement sur les PAE de façon directe. Ce qu'on souhaitait faire à cette étape, c'est mettre sur la table un plan directeur qui est le fruit de beaucoup de discussions, de concertations. Une approche équilibrée.

1095 Il est évident qu'on n'a pas toutes les réponses réglementaires à ce stade. On va se laisser encore du temps pour les regarder finement avec chacun des arrondissements, puis là, je peux juste vous rassurer. Le travail d'accueil des projets va se faire de concert avec les arrondissements, donc on va s'assurer d'une cohérence.

1100 Puis je terminerai juste là-dessus parce que vous avez mentionné l'approche par planification détaillée, comme on le retrouve dans le PU, plan d'urbanisme. On ne souhaitait pas avoir une approche réglementaire spécifique par sous-secteur parce qu'on souhaitait conserver une cohérence d'ensemble pour l'ensemble des...

1105 C'est pour ça que dans le plan directeur, vous voyez, on aborde les abords du bassin Wellington avec la Pointe Nord, la Pointe-Saint-Charles. Pour nous, tout ça est un ensemble. Donc, pour éviter d'avoir une approche morcelée en termes de planification.

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

1110 Et je veux... Tu effleurais la deuxième question, c'est qu'on a travaillé conjointement avec les arrondissements de Ville-Marie et du Sud-Ouest, qui sont présents ici ce soir, pour s'assurer que la proposition d'approche réglementaire convienne aussi aux enjeux connus par les différents

arrondissements. Et les arrondissements sont les mieux placés pour connaître les enjeux locaux, accueillir les projets des développeurs, que ça soit public ou privé, sur leur territoire.

1115 Donc il y a vraiment un travail de collaboration qui est fait avec les deux arrondissements, puis le modèle qui est proposé actuellement répond aux préoccupations aussi des arrondissements, de leur expérience sur leur territoire. Et on partage les préoccupations que vous avez. Puis c'est pour ça qu'on a proposé les outils qui sont là.

1120 Le plan d'ensemble a une tendance, aussi, à cristalliser certains éléments, ce qui n'est peut-être pas souhaitable aussi parce qu'on souhaite avoir des discussions avec les promoteurs. Puis quand on parle des promoteurs, il faut le voir largement, là, promoteurs publics, privés, les GRT, pour avoir une latitude dans les projets, pour s'assurer d'avoir... de se donner les meilleures chances d'atteindre les objectifs qu'on s'est visés dans le plan directeur. Donc ça nous laisse cette
1125 latitude-là, mais en conservant nos leviers réglementaires, ça, c'était bien important. Puis surtout en s'assurant qu'avec les arrondissements visés, il y a un confort pour la suite des choses.

LE PRÉSIDENT :

1130 Merci madame. Donc on va passer au prochain intervenant.

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

1135 Le prochain intervenant est monsieur Simon Paquet. S'il vous plaît. On prend quand même quelques précautions, vous nous excuserez.

LE PRÉSIDENT :

1140 Monsieur Paquet.

M. SIMON PAQUET :

1145 Bonsoir. Je vois que vous proposez dans votre plan un site qui serait mutualisé pour les besoins collectifs, donc scolaires, sportifs, culturels, communautaires. Vous proposez également que les services de proximité et une éventuelle école primaire soient facilement accessibles à pied et à vélo. Donc, j'aimerais mieux comprendre votre intention par rapport aux équipements collectifs, donc que ce soient les sites dédiés ou l'identification des besoins collectifs en eux-mêmes.

1150 Donc la première question, c'est : pourquoi est-ce qu'il n'y a pas de sous-zones dédiées, définies, réservées pour les équipements institutionnels ou collectifs, comme les écoles?

1155 En fait, pourquoi est-ce que vous n'envisagez pas de planifier le milieu de vie du bassin Wellington sans proposer en amont un site spécifique? Je ne suis pas certain de comprendre pourquoi, surtout dans un contexte où est-ce qu'il y a beaucoup de propriétaires, donc c'est peut-être...

1160 Pouvez-vous, en fait, nous indiquer si en ce moment, il y a déjà des sites ou un site qui serait envisagé pour ces équipements-là? Puis sinon, à quel moment ça serait décidé dans le processus? Puis comment est-ce qu'on peut s'assurer, en fait, que les sites seraient réservés avant les cessions de terrain pour le développement immobilier, donc résidentiel ou autre?

M. KARIM CHAREF :

1165 Merci, je vais commencer une réponse. En fait, si vous vous référez au plan directeur, il y a une image sur le plan d'ensemble, mais ce qu'on ne voit pas dans le document, ce sont les terrains qui sont préemptés. Je l'ai mentionné tantôt, la Ville a usé de ce droit que la loi lui fournit. Clairement, certains terrains sont visés par la préemption à des fins municipales. Quand on dit fins municipales, l'équipement collectif, etc. Ça c'est une chose.

1170

Autre chose, on ne souhaitait pas, dans le plan directeur, venir viser un terrain en particulier dans une propriété privée en disant « c'est un équipement collectif », on souhaitait avoir une latitude

1175

pour avoir, justement, une discussion avec les propriétaires, les promoteurs, lorsqu'ils vont déposer leur projet immobilier.

1180

Donc on a deux leviers : le levier de la préemption, un levier immobilier qui est connu, reconnu, puis le levier de négociation que l'on souhaite avoir avec les promoteurs, soit dans le cadre d'accords de développement subséquents.

LE PRÉSIDENT :

Il y a plusieurs terrains préemptés?

1185

M. KARIM CHAREF :

Oui, c'est une information publique, hein, qu'on peut... qui est accessible, qui est publique. On pourrait vous transmettre l'information avec l'ensemble des terrains qui sont assujettis aux droits de préemption dans le secteur.

1190

LE PRÉSIDENT :

Oui, ce serait intéressant que la Commission ait la liste des terrains préemptés.

1195

M. ÉRIK PROVOST :

1200

Peut-être en complément de réponse, monsieur le président, pour les équipements collectifs, évidemment, on souhaite des équipements qui sont complémentaires aux quartiers qui sont adjacents. L'idée, c'est de faire profiter aux résidents actuels des équipements collectifs qui viendront dans le secteur Bridge-Bonaventure et vice versa que les nouveaux résidents puissent profiter des équipements qui sont déjà existants dans les quartiers adjacents.

1205 C'est pour ça qu'on travaille également à améliorer les liens entre le secteur Bridge-Bonaventure et les quartiers voisins. Puis évidemment, ça va aller pour les équipements collectifs, pour permettre justement d'y accéder facilement à pied pour tous les citoyens.

LE PRÉSIDENT :

1210 Merci. Une deuxième question?

M. SIMON PAQUET :

1215 Oui, super. Donc ma question complémentaire à ça. Par rapport aux besoins... Un peu plus concrètement, là, je me demandais : est-ce que ce serait possible de savoir elle en est où votre réflexion sur les besoins collectifs? Quels besoins collectifs sont présentement envisagés? Donc, outre une école primaire et des commerces qu'on sent bien qu'il y a une intention.

1220 Est-ce que vous pouvez confirmer que vous vous incluez dans la réflexion le besoin d'une école secondaire, qu'il n'y a pas dans aucun des quartiers à proximité, une Maison de la culture, évidemment, des besoins de services de santé de proximité qui pourraient être dans le bassin Wellington.

1225 Donc, de manière générale, quels sont, selon vous, les équipements collectifs qui devraient être ajoutés dans le secteur? Est-ce que vous avez déjà des études préliminaires que vous avez faites en ce sens-là qu'on pourrait avoir comme document complémentaire?

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

1230 Dans le plan d'action, il y a une étude qui devrait être faite pour déterminer les besoins. Elle figure déjà là. Et pour ce qui concerne les besoins scolaires, on est à l'écoute beaucoup des demandes du Centre de services scolaire de Montréal à cet effet-là. On essaie de se coordonner le mieux possible par rapport à ça, donc c'est un peu la façon qu'on va procéder là-dessus.

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

1235

Dans le fond, c'est le Centre de services qui va déterminer les besoins. Il y a des révisions qui sont faites annuellement. On sait que les besoins évoluent, donc est-ce que ça sera une école primaire, secondaire? Nous, on entreprend les discussions avec les Centres de service et par la loi, la Ville doit trouver les terrains pour répondre aux besoins.

1240

L'appréhension est très intéressante parce qu'on se garde des leviers sur les terrains un peu partout sur le territoire, donc ces discussions-là vont se poursuivre. Il est très tôt, mais on est déjà en discussion avec le Centre de services dans Griffintown, les besoins sont identifiés. Ça va dépendre aussi s'il y a des nouvelles écoles, justement, dans les secteurs adjacents, qui vont influencer leur plan triennal, qu'ils mettent à jour annuellement.

1245

Finalement, donc, on est vraiment en discussion, puis ça va dépendre au moment où le besoin, le développement se fait. On va évaluer les besoins avec le Centre de services. Puis évidemment, le rôle de la Ville, c'est de fournir les espaces. On tente de mutualiser les équipements. C'est-à-dire que s'il y a des équipements sportifs dans les écoles, à travers l'entente Réflexe, on mutualise. Donc voilà.

1250

M. SIMON PAQUET :

1255

Je ne suis juste pas certain que la question que j'ai posée... Il n'y a pas d'étude préliminaire qui a déjà été faite de votre côté? Outre les besoins scolaires qu'il pourrait y avoir?

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

1260

On ne peut pas répondre pour le Centre de services ce soir, mais le Centre de services a des études sur les besoins des différents secteurs sur le territoire de la Ville de Montréal. Sinon, la question devrait être... concrètement pour des études pour ce secteur-là, faudra que la question soit adressée au Centre de services.

1265 **LE PRÉSIDENT :**

Puis pour les autres besoins, il y a des études prévues dans le plan directeur?

1270 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Oui, les autres besoins en équipement. Là, on parlait d'une Maison de la culture, une bibliothèque, ça c'est plus le réseau, peut-être, municipal, d'équipement. Oui, il y a une étude qui est prévue, puis on tient compte des équipements existants, des piscines dans la Petite-Bourgogne, etc. On va voir tout ce qui est existant, puis on va voir les besoins qui sont peut-être nécessaires pour ce secteur-là.

1275 Mais comme le disaient mes collègues, si vous regardez beaucoup plus globalement pour répondre aux besoins du secteur, mais répondre peut-être à des manques dans les secteurs adjacents, etc.

1280

M. SIMON PAQUET :

Parfait, merci.

1285 **LE PRÉSIDENT :**

Parfait, merci à vous. Prochain intervenant.

1290 **M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :**

1295

Anaïs Légaré-Morasse s'il vous plaît. Et j'inviterais les personnes avec les numéros 11, 12 et 13 à se rapprocher des micros.

Mme ANAÏS LÉGARÉ-MORASSE :

1300 Bonjour, je représente les Amis de la montagne qui sont situés sur le mont Royal. Donc j'ai deux questions. Premièrement, sur les vues protégées. Il y a quelques mentions de vues d'intérêt, vues à protéger, dans le document, notamment, on mentionne « maintenir des vues panoramiques dynamiques d'intérêt sur le mont Royal ». Qu'est-ce que ça veut dire, des vues panoramiques dynamiques d'intérêt, et comment ça va être protégé?

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

1305 On n'a pas... Je réponds? O.K, c'est correct. Les vues panoramiques dynamiques, c'est très difficile à identifier parce que c'est... Par exemple, vous êtes en voiture, en vélo ou à pied, donc c'est une vue qui identifie, mais il y a des corridors qui peuvent être identifiés d'intérêt. On a fait un peu l'exercice au bassin Wellington, notamment sur la Cité du Havre, pour identifier les vues d'intérêt qui sont identifiées.

1310

D'ailleurs, le plan d'urbanisme a déjà identifié également une série de vues à préserver dans le plan d'urbanisme qu'on a aussi repris dans le document par rapport à ça.

1315

Je ne sais pas si ça répond un peu à votre question? Parce que c'est sûr que...

LE PRÉSIDENT :

C'est le terme dynamique, je pense, qui...

1320

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

1325 Le terme dynamique, c'est que c'est une question, ça va être... on va essayer de préserver... Le panorama, il évolue le temps qu'on le parcourt, donc c'est sûr qu'il va y avoir une évolution des vues, mais on veut garder des percées visuelles sur, notamment, le mont Royal, dans notamment le parcours.

Mme ANAÏS LÉGARÉ-MORASSE :

1330 O.K., merci. Deuxième question : les espaces verts. On mentionne qu'il y a un potentiel de 37 hectares d'espaces verts, des parcs. Il y a plusieurs mentions de la trame verte et bleue.

1335 Il y a différentes façons de concevoir des espaces verts, ça peut être de la pelouse comme ça peut être quelque chose de beaucoup plus intéressant en termes de biodiversité. Est-ce que vous avez déjà une idée de ce que vous voulez puis de comment ça va s'arrimer, par exemple, aux objectifs que la Ville s'est fixés dans le plan Nature ou lors de la COP 15, etc.?

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

1340 Le plan directeur qui introduit certaines notions, notamment d'encourager la biodiversité. Une approche qui est proposée, d'ailleurs, en termes de plantation pour assurer la résilience des plantations. On souhaite favoriser aussi un couvert végétal stratifié, en particulier dans des emplacements comme la promenade riveraine, le long des corridors ferroviaires, dans des grands espaces verts publics afin de favoriser la biodiversité, les corridors qui soient créés dans ces espaces-là.

1345 Puis aussi, on souhaite faire une gestion plus écologique des eaux pluviales à travers ces espaces-là. Donc, les déverser directement dans notre réseau unitaire de la Ville.

M. ÉRIK PROVOST :

1350 Je dirais qu'on vise aussi une diversité de typologies en termes de lieux publics dans le secteur. Certains lieux publics pourront avoir une vocation où les écosystèmes pourront être plus prédominants, tandis que, pour d'autres, ça va être peut-être des places publiques, par exemple, plus minérales, qui vont pouvoir avoir des programmations d'activités au sein de ces sites-là.

1355 Donc le mot clé, c'est la diversité au niveau des typologies.

LE PRÉSIDENT :

1360 Merci.

Mme ANAÏS LÉGARÉ-MORASSE :

1365 Merci.

LE PRÉSIDENT :

1370 Merci pour vos questions. Il est 20 h 13, on a cinq personnes encore d'inscrites au registre, alors je vais laisser encore cinq, six minutes pour ceux qui voudraient poser des questions afin de s'inscrire. Après ça, on va fermer le registre et on devrait donc pouvoir poursuivre les questions sans pause et terminer cette soirée autour de... avant 21 h. Donc si ça vous va comme ça, on passerait au prochain intervenant.

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

1375 Sophie Wilkin, s'il vous plaît.

Mme SOPHIE WILKIN :

1380 Bonjour. Donc, la question s'adresse à un site en particulier. Le site, il s'insère entre l'autoroute 15, le boulevard Gaétan-Laberge, le dépôt à neige et le fleuve Saint-Laurent. La question est : dans la vision du plan directeur, est-ce qu'il y a des réflexions qui ont été faites pour animer, programmer cet espace vert, ce parc riverain, afin qu'il devienne une destination identitaire rassembleuse qui s'anime en continuité avec les installations sportives et collectives qu'on retrouve
1385 au sud de l'autoroute 15?

 Donc, comment ce site-là pourrait devenir une destination, est-qu'il y a des réflexions qui ont été faites au niveau de la Ville?

M. KARIM CHAREF :

1390

Il s'agit du parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles.

Mme SOPHIE WILKIN :

1395

Oui, exactement.

LE PRÉSIDENT :

1400

Est-ce qu'on a une carte? Est-ce qu'on peut afficher une carte?

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

Elle est là, si vous voulez la mettre.

1405

Mme SOPHIE WILKIN :

Oui, un support visuel, ça serait excellent.

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

1410

Ça s'en vient. Vous parlez de cet espace-là?

Mme SOPHIE WILKIN :

1415

Le petit bout en haut à l'ouest. Exact.

1420 **M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :**

Ouais, ça, c'est un projet de la Société des ponts Jacques-Cartier et Champlain. Donc on travaille avec eux, on est tout à fait favorables à la création de cet espace vert là.

1425 Afin d'améliorer les connexions, d'ailleurs, avec Pointe-Saint-Charles, mais également Verdun, il y a l'idée de créer des liens pour essayer d'améliorer ça. Puis ça va être connecté également à la promenade riveraine qui est faite dans ce secteur-là.

1430 En termes de programmation, actuellement, ce n'est pas encore défini, puis le plan d'urbanisme, ce qu'il propose, c'est d'avoir une approche participative, puis dans ce cas-ci, c'est un projet de la Société des ponts, donc on va les accompagner là-dedans s'ils sont intéressés à faire ça.

1435 Mais nous, on souhaite interpeller les citoyens dans la définition des activités qui sont là. Si vous allez dans la section à la fin du plan directeur, on a mis quelques idées qui pourraient être prises en compte, donc, prévoir des sections plus naturelles, l'accès à l'eau, notamment, sont des éléments que l'on suggère, mais toute la définition, ce qui est souhaité, c'est quand il y aura... quand le projet va avancer, de s'asseoir avec la population, puis de définir les vocations avec elle.

1440 Mais pour ce projet-là, je ne veux pas parler au nom de la Société des ponts Jacques-Cartier et Champlain. Mais on va les accompagner derrière cette démarche, s'ils le souhaitent.

LE PRÉSIDENT :

1445 Merci à vous. Alors prochain intervenant.

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

1450 Margot Silvestro, s'il vous plaît.

Mme MARGOT SILVESTRO :

1455 Bonsoir. Je suis organisatrice communautaire pour la clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles. Je réside aussi dans le secteur, donc je suis extrêmement préoccupée par la transformation du secteur Bridge-Bonaventure.

J'ai deux questions, j'en ai une sur le transport et l'autre sur l'emploi, en fait.

1460 Vous avez annoncé récemment vouloir des déplacements 100 % carboneutres à Montréal d'ici 2040, à peu près. Le plan directeur du secteur indique quant à lui à souscrire à l'objectif de réduire la place de l'auto solo de 25 % d'ici 2030 – donc ça, c'est demain matin – et d'être carboneutre d'ici 2050, notamment en établissant une zone de priorité piétonne autour du bassin Wellington, puis même, on entend une zone carboneutre avec des livraisons en vélo cargo électrique, ce genre de choses là.

1465 J'aimerais quand même mieux comprendre comment vous comptez atteindre ces objectifs, parce que c'est... il y a des gros, gros enjeux de circulation de transit dans ce coin-là, avec la rue Bridge, l'accès au pont Victoria, l'autoroute Bonaventure.

1470 On s'entend pour dire aussi depuis longtemps qu'il faut un lien direct entre le pont Victoria et l'axe Bonaventure et là, l'autoroute va être réaménagée, mais je comprends, en fait, que le lien que vous proposez par la rue des Irlandais, c'est un incitatif et que ce n'est pas une connexion directe non plus avec l'autoroute. Donc, ça ne va pas empêcher la circulation de transit sur les rues, les rues Bridge, Mill, Wellington et même ça déborde jusqu'à la rue Centre souvent.

1475 Il est pourtant écrit dans le plan directeur que la congestion routière créée par la circulation de transit, c'est un frein majeur au développement du secteur. Donc j'ai besoin de plus de détails. En fait, j'ai besoin de savoir quelles sont les études et les analyses qui ont mené à la décision de ne pas faire une connexion directe entre le pont Victoria et le réaménagement de la nouvelle
1480 autoroute Bonaventure. Puis aussi quel genre d'incitatif vous allez mettre en place pour qu'on utilise la déviation par des Irlandais?

1485

Dans la même veine pour la rue Bridge, on prévoit un réaménagement, rééquilibrer le partage de l'espace. Mais qu'est-ce que ça veut dire réellement? Est-ce que la rue Bridge, je ne sais pas si vous l'avez déjà prise en vélo, là, c'est quelque chose. Qu'est-ce que ça veut dire concrètement, est-ce que vous pouvez certifier qu'il y aura seulement une voie de chaque direction et un réel espace partagé protégé tel qu'il est écrit dans le plan directeur? Quels sont les incitatifs ou les aménagements concrets?

1490

Puis, dernier enjeu là-dessus, on parle du stationnement, on parle d'une zone sans voiture, mais pourtant, vous prévoyez quand même aller jusqu'à un stationnement pour deux appartements. Je me demande vraiment pourquoi on n'essaie pas de descendre plus bas que ça, puis est-ce que vous pouvez nous dire s'il va avoir du stationnement sur rue ou pas, ou si ce sera du stationnement, disons, hors rue. Donc ça, c'est ma question sur le transport.

1495

LE PRÉSIDENT :

Merci. J'en profite pour annoncer que le registre est maintenant clos, donc il n'est plus possible de s'inscrire pour de nouvelles questions. Alors j'invite la Ville à répondre.

1500

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

1505

En 2020, on a produit une étude de mobilité, qui a été partagée d'ailleurs à la table de concertation dont vous avez des représentants. L'étude a proposé différentes interventions pour améliorer la mobilité, en particulier la mobilité active. Un des éléments importants qu'on va faire, qu'on propose de faire – et d'ailleurs, on va entrer en avant-projet préliminaire, là, dans les prochaines semaines, pour venir peaufiner davantage cette configuration-là.

1510

Ce qui est énoncé dans l'étude de mobilité d'AECOM, qui est d'ailleurs disponible sur le site Internet de l'Office, c'est qu'on vient faire une connexion, effectivement, directe avec l'axe Bonaventure en reconfigurant l'intersection des Irlandais vers...

Pardon, ah, excusez-moi. Si vous voulez partager mon écran.

1515 On vient... Ce qui est proposé, puis là, on va définir de façon plus précise cette reconfiguration-là à même ce projet-là, c'est de venir revoir l'intersection pour que les gens soient incités à emprunter de façon beaucoup plus directe l'axe ici. Et il y a deux bretelles d'accès qui permettent d'accéder rapidement à l'axe Bonaventure.

1520 Selon l'étude d'AECOM qui avait été produite, ça permettrait de réduire de 40 % la circulation de transit sur la rue Bridge. Avec cette réduction-là, on va... Puis dans l'avant-projet préliminaire, on souhaite introduire des aménagements cyclables notamment sur cette rue-là, parce qu'effectivement ce n'est pas très sécuritaire de circuler à cet endroit-là. Donc ça fait partie de la stratégie qui est en cours pour améliorer ça. Et selon ce qui est indiqué, c'est que ça vient vraiment diminuer la circulation de transit là-dessus.

1525 Après ça, il y a plusieurs interventions qui sont proposées dans le plan directeur afin d'améliorer les connexions avec les quartiers environnants. Qu'on parle notamment de l'axe Centre, de l'axe de la rue Wellington, avec des liens cyclables plus sécuritaires, avec des rues plus sécuritaires, plus confortables pour les déplacements actifs et la création d'un milieu de vie mixte avec des services de proximité, ce qui permettrait de réduire la pression sur les déplacements actifs.
1530 Combiné en plus s'il y a une station du REM qui est souhaitée dans le plan directeur qui s'établit dans ce secteur-là.

1535 Donc on pense qu'avec toutes ces combinaisons-là, les besoins en espaces véhiculaires vont être moins nécessaires pour ce secteur-là. Après ça, nous, on a fait des propositions de réduction des cibles en stationnement, on mise sur la mutualisation du stationnement parce qu'il y a une mixité aussi avec l'emploi qui est proposé, et on a des cibles de réduction à 0,5 qui sont proposées, ce sont évidemment des cibles, mais c'est inférieur au taux de possession des ménages du secteur de quand même 25 % aussi.

1540 Ça fait partie, en quelque sorte, d'un cocktail de solutions qui est proposé pour améliorer ça, et là on rentre dans des propositions plus concrètes. On a proposé de faire une démarche partagée avec la communauté pour partager l'état d'avancement de cet avant-projet préliminaire. Vous allez pouvoir voir les résultats de toute cette démarche-là.

Mme MARGOT SILVESTRO :

1545

O.K.

M. ÉRIK PROVOST :

1550

Si je peux me permettre un complément de réponse. Comme Olivier vous le partageait, ce n'est pas une mesure, ce n'est pas deux, trois mesures, c'est tout un ensemble de mesures. On agit sur plusieurs fronts pour la mobilité dans le secteur.

1555

La question de la circulation de transit, elle a été mentionnée lors de la consultation de 2019. Elle a été mentionnée dans les ateliers qu'on a faits. Elle a été mentionnée dans les discussions avec la table de concertation qu'on a eues.

1560

Donc, on l'a bien entendu ce message-là, puis on n'a pas toutes les réponses aux questions précises que vous posiez tantôt. Par contre, les orientations sont claires de réduire la part de l'automobile dans le secteur, puis d'agir à la fois sur la mobilité active et sur le transport collectif.

1565

Il y a beaucoup été question de la nouvelle station du REM qui pourrait venir dans le secteur. C'est une des interventions. On veut agir aussi sur le réseau de bus en collaboration avec la STM. Donc c'est vraiment sur plusieurs fronts qu'on attaque cette question de la mobilité qui est cruciale pour l'avenir du secteur.

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

1570

Puis je veux juste... En complément du complément. C'est pour ça qu'on a des prérequis à l'habitation, le premier adresse vraiment de réduire la circulation de transit dans le secteur. Donc, c'est pour ça qu'on a des prérequis à l'habitation, parce qu'on est conscient que pour que l'habitation, il y ait une cohabitation, il y a un cocktail – je vais reprendre le terme d'Olivier – de mesures qui doivent être entreprises sur le secteur pour s'assurer qu'on passe à un secteur industriel lourd, proche du réseau supérieur.

1575 C'est vraiment une série de mesures concrètes, notamment la transformation de l'autoroute Bonaventure en boulevard urbain, qui est une chose qui est confirmée. C'est vers des gestes de ce niveau-là qu'on doit aller dans ce secteur-là pour y arriver. Mais c'est un prérequis à l'habitation. C'est pour ça qu'on le mentionne à la page 101 du document.

1580 **LE PRÉSIDENT :**

Votre deuxième question?

1585 **Mme MARGOT SILVESTRO :**

J'aurais plein de sous-questions, mais je vais aller dans un autre domaine. On salue, en fait, le fait que vous voulez conserver le secteur comme un secteur d'emploi prédominant. Vous venez de le dire, il y a de l'industrie lourde sur la Pointe-du-Moulin et tout ça, il y a vraiment de l'industrie lourde qui peut avoir des enjeux de danger, de sécurité civile, disons avec des habitations à proximité.

1590 Ma question va porter sur un élément qui est dans le plan, qui est de conserver les loyers commerciaux abordables à long terme. On sait que dans cet espace-là, il y a des projets autour d'un quartier des artisans, de favoriser, en fait une multiplicité d'industries et aussi d'aller peut-être vers des industries qui sont plus légères et qui sont moins polluantes, qui ont moins d'enjeux de cohabitation avec, éventuellement, du logement. On parle beaucoup de recherche et de technologie aussi.

1595 Pour être en lien avec des gens qui sont dans le domaine industriel ou dans le domaine du démarchage pour des entreprises, on sait qu'un des enjeux, actuellement, c'est d'avoir pour des petites entreprises en démarrage ou pour des entreprises plus de niveau, de type artisan, c'est d'avoir des loyers, des locaux, en fait, abordables et à long terme. Et là, on est proche du centre-ville, ce n'est pas une chose évidente.

1605 Donc ma question, c'est celle-ci : comment est-ce que vous... c'est quoi votre stratégie ou
c'est quoi vos moyens pour pouvoir prévoir une abordabilité à long terme de locaux commerciaux
industriels légers pour de la petite entreprise qui est en démarrage ou qui est en recherche-
développement?

1610 **LE PRÉSIDENT :**

 Merci.

1615 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

 La Ville a annoncé tout récemment le canal Lachine 4.0. Certains créneaux économiques
ont été identifiés, puis les créneaux que vous mentionnez sont des créneaux qui sont mis de l'avant.

1620 Premièrement c'est de reconnaître l'importance de cette économie-là dans le secteur.
D'ailleurs, la Ville participe au développement de certains acteurs, dont les Forges de Montréal, qui
ont un projet d'agrandissement. Pour nous, le maintien de ce créneau-là, ça a été affirmé par le
service de développement économique, les partenaires, ça fait partie du *mix* économique qui est
recherché.

1625 Après ça, les moyens de mise en œuvre ne sont pas encore identifiés, mais il y a déjà eu
des programmes comme le PR@M > INDUSTRIE, des programmes qui ont été mis en place par
la Ville pour encourager l'implantation de certaines entreprises.

1630 Ça va faire partie des réflexions, mais la première étape, c'est vraiment de reconnaître ces
créneaux-là, de les accompagner. Puis d'ailleurs, le Conseil des métiers d'art fait partie de la table
de concertation, justement, pour qu'il y ait une voix forte qui porte ces enjeux-là, puis voir comment
on peut les accompagner.

1635 Des fois, c'est à travers les programmes, mais des fois, c'est à travers... et en étant facilitant
dans certains projets, comme on le fait dans le projet des Forges de Montréal. Donc ces différentes

1640 mesures, c'est vrai, elles ne sont pas toutes établies, mais l'idée, c'est d'aller vers des mesures. Est-ce que ça passera à travers nos collègues du service de développement économique à travers l'accompagnement, à travers le maintien de certains usages dans le secteur? Ce sont différentes mesures qu'on veut travailler, toujours en partenariat, c'est pour ça que ces gens-là sont autour de la table de concertation qu'a mise en place la Ville de Montréal. J'espère que ça va à mon collègue du service de développement économique? On me dit oui, parfait.

Mme MARGOT SILVESTRO :

1645 Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

1650 Merci à vous. Le prochain intervenant.

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

Marie-Ève Pilon, s'il vous plaît.

1655 **LE PRÉSIDENT :**

Madame Pilon, bonsoir.

Mme MARIE-ÈVE PILON :

1660 Bonsoir. Marie-Ève Pilon, de Tourisme Montréal. Tout d'abord, nous voulons, en plus de souligner les nombreux enjeux de ce secteur, souligner l'importance du secteur pour le tourisme, étant donné que c'est le lieu de passage naturel entre le Vieux-Port et le canal Lachine, secteur situé à proximité du fleuve du parc Jean-Drapeau.

1665

Nous avons une question en deux volets. Premièrement, quelle place occupe le tourisme dans votre plan directeur de mise en valeur? Et puis plus précisément, de quelle manière avez-vous l'intention de répondre aux besoins touristiques du secteur dans vos modifications réglementaires, comme, par exemple, en ce qui concerne l'autorisation d'hôtels?

1670

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

Tout d'abord, on mise beaucoup sur l'établissement d'une trame verte et bleue dans le secteur, puis la mise en valeur des berges, les liens avec notamment le canal Lachine, le Vieux-Port et le parc Jean-Drapeau. On mise beaucoup sur ce volet-là.

1675

On mise également sur la mise en valeur du patrimoine dans ce secteur-là. Il y a beaucoup d'éléments patrimoniaux, il y a beaucoup d'éléments inconnus, aussi, qu'on souhaite mettre en valeur sur ce territoire-là.

1680

Et aussi, on souhaite travailler avec des artisans pour développer le quartier des artisans où il pourrait y avoir un volet culturel, éducatif et touristique, qui soit enchâssé avec ça, puis profiter de sa position géographique intéressante, en lien avec, justement, le Vieux-Port qui est à côté, le Vieux-Montréal, où il y a des activités touristiques là-dessus.

1685

C'est beaucoup autour de cette stratégie-là qu'on pousse. Après ça, il peut y avoir des... On mise beaucoup sur l'implantation d'activités culturelles, et pour les hôtels, effectivement, faudrait poser la question, faudrait le regarder de façon plus précise, notamment en termes de cohabitation avec les usages. C'est quand même, en même temps, en lien avec l'habitation également, fait qu'il y a quand même des enjeux avec certains secteurs. Mais on n'est pas fermés nécessairement à l'idée, mais actuellement on est beaucoup dans la création de milieux de vie, davantage.

1690

M. KARIM CHAREF :

Je peux compléter. C'est sûr qu'il faut que l'activité touristique se distingue de celles qui existent dans le Vieux-Montréal, le Vieux-Port. Il faut que le secteur ait sa propre couleur, par

1695

exemple, en apportant peut-être un autre élément de réponse. Il y a l'écosystème des artisans qui est un élément important, mais aussi dans le secteur, le parcours de commémoration des Irlandais autour du Black Rock.

1700

C'est ce genre d'intervention, ce genre d'action, d'intention que le plan directeur souhaite mettre de l'avant. D'ailleurs, on travaille de concert avec la communauté irlandaise et Hydro-Québec, pour justement que ce parcours, ce pèlerinage finalement, se fasse de façon efficace, intéressante, puis dans une perspective plus rayonnante, internationale.

1705

Donc ce sont des petites actions, une addition d'actions, un cocktail, finalement, de ce type d'actions... Donc c'est l'addition de plusieurs actions combinées qui vont donner une couleur touristique particulière à ce secteur.

1710

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

Mais rendre accessible aussi ces éléments-là, tu sais, on parlait d'Habitat 67, l'espace des vestiges, on parle des Forges, on parle du Black Rock, ce sont tous des éléments qui sont déjà existants. Juste les berges du fleuve Saint-Laurent, le long de l'autoroute Bonaventure, quand ça va être un parc linéaire avec vue sur le fleuve le long d'un boulevard urbain.

1715

C'est au niveau de l'accessibilité de ces petites pierres précieuses là qu'il faut travailler. Puis ce sont des éléments aussi qu'on travaille actuellement, notamment avec la STM, avoir des circuits d'autobus qui permettent d'y accéder, dédiés à l'accès des îles, etc. Ce sont tous des éléments qu'on veut regarder. De les rendre accessibles, de les remettre en valeur dans une nouvelle dynamique d'un quartier.

1720

Donc après ça, je pense que, naturellement, on va pouvoir travailler les différentes institutions avec les organismes de tourisme pour mieux concrétiser les créneaux touristiques et les structures touristiques, mais je pense que le terreau est très, très fertile, il faut le rendre surtout accessible, puis le mettre en valeur.

1725

Mme MARIE-ÈVE PILON :

1730 Excellent, merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

1735 Merci à vous. Prochain intervenant, s'il vous plaît.

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

 Monsieur Éric Michaud.

1740 **LE PRÉSIDENT :**

 Monsieur Michaud, rebonsoir.

M. ÉRIC MICHAUD :

1745 Rebonsoir. J'ai deux questions. La première concerne, en page 106 dans le tableau de
présentation du plan d'action, dans la rubrique concertation, vous dites vouloir étudier la possibilité
de mettre en place un comité intergouvernemental pour faciliter la mise en œuvre du plan directeur.
Or, le processus de consultation et de concertation autour du redéveloppement du secteur Bridge-
1750 Bonaventure est démarré depuis déjà plusieurs années.

 De plus, comme vous le mentionnez en page 24, considérant l'absence de maîtrise foncière
de la ville ainsi que l'ampleur des interventions requises, la contribution des gouvernements et des
différents propriétaires fonciers sera nécessaire pour mettre en œuvre le plan directeur.

1755 Donc, ma question : dans ces circonstances, comment expliquer que vous n'ayez pas,
« étudié la possibilité de mettre en place un comité intergouvernemental » plus tôt?

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

1760

Alors, on est dans la sémantique. Ici, dans la concertation, on est vraiment au niveau de la mise en œuvre, donc on veut vraiment engager nos partenaires dans la réalisation concrète du développement. On est déjà en pourparlers avec l'ensemble des partenaires. On n'a pas officiellement nommé un comité, mais on a déjà une table de concertation.

1765

On a des canaux qui sont ouverts, on l'a mentionné plusieurs fois avec la SIC, notamment, par la bande avec la SCHL, la Société du pont Jacques-Cartier aussi pour le réaménagement de Bonaventure. Donc tous les canaux sont très, très ouverts.

1770

D'ailleurs, avec les promoteurs publics-privés, les groupes à travers la table de concertation, le message qu'on envoie, c'est que pour arriver à travailler en partenariat, la réalisation, la concrétisation, et s'assurer que les éléments qu'on veut favoriser se concrétisent.

1775

On doit travailler avec l'ensemble des partenaires publics à travers un comité qui est dûment et formellement constitué, où tout le monde s'engage, à tous les niveaux, à la réalisation du quartier.

1780

Donc, le terme « mise en œuvre » dans ce libellé-là est très, très important, parce que c'est un appel à la mise en œuvre. Alors, on vous le confirme à travers la planification, les travaux qu'on réalise actuellement, vous le savez, la table de concertation est en place. On a différents comités aussi qui sont en place pour s'assurer d'avoir un discours qui est ouvert depuis au moins 24 mois et plus pour ce secteur-là.

M. ÉRIC MICHAUD :

1785

J'ai entendu dans votre réponse, vous avez évoqué plusieurs acteurs au niveau fédéral, mais je n'ai pas entendu beaucoup d'acteurs au niveau provincial. Nous, notre préoccupation, notamment pour le logement social et abordable, c'est une compétence provinciale, donc je pense que ça serait important, également que les acteurs provinciaux, y soient aussi.

1790 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

C'est peut-être la fatigue. On a parlé beaucoup d'enjeux reliés au gouvernement fédéral, mais je tiens à vous mentionner, Éric, que le gouvernement du Québec est dûment nommé à la case des acteurs, à la page 106 du document et on ne l'a pas omis. Je ne nommerai pas tous les acteurs, mais ils sont là.

1795

M. ÉRIC MICHAUD :

D'accord, merci.

1800

LE PRÉSIDENT :

Votre deuxième question?

1805 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Ma deuxième question, c'est sur un autre sujet complètement. Ça concerne la promenade riveraine, mais du côté de Ville-Marie. Vous avez... Il y a un tracé, en page 105, toujours dans le tableau présentant les principaux moyens de mise en œuvre, sous la rubrique Acquisition, servitude ou entente, vous indiquez vouloir évaluer les modalités d'aménagement de la promenade riveraine sur la Cité du Havre.

1810

Ma question, qui est en deux volets : est-il exact qu'actuellement, aucun accès public sécuritaire n'existe pour donner un accès direct à partir de la rive à la vague éternelle, qui est quand même un élément important dans le secteur?

1815

Et compte tenu de l'important développement envisagé sur la Cité du Havre, pourquoi ne pas d'emblée identifier comme moyen d'action le fait de négocier l'acquisition ou l'expropriation de terrains pour l'aménagement de la promenade riveraine plutôt que de seulement évaluer les modalités d'aménagement d'une telle promenade?

1820

Ce qui, encore une fois, n'est pas très contraignant et ne m'apparaît reporter à long terme en aménagement qui est somme toute sur une vue fantastique, qui pourrait relier les édifices du Port de Montréal avec l'agrandissement du parc de Dieppe que vous projetez. Il me semble qu'il y a une très belle promenade à aménager là.

1825

LE PRÉSIDENT :

Alors, réponse de la Ville.

1830

M. KARIM CHAREF :

Tout à fait, puis vous décrivez très bien ce qu'on a mis dans le plan directeur, effectivement, cette intention. Juste rappeler qu'on est dans des terrains privés, donc ça va... c'est là le jeu de la négociation avec les propriétaires riverains.

1835

Par ailleurs, on est en discussions avec la SCHL concernant le possible agrandissement du parc de Dieppe. Vous savez, la pointe, il y a le parc de Dieppe. De l'autre côté de la tête du pont de la Concorde, il y a un terrain qui n'est ni parc ni... est comme un petit peu... Donc on souhaite, la Ville souhaite en faire l'acquisition. Il y a des pourparlers qui sont actuellement avec la SIC, puis ça, de ce fait, ils seraient aménagés, puis ça donnerait un accès facile, notamment à la vague éternelle.

1840

C'est par des petits gestes comme ça, leviers immobiliers, quand on est capable de le faire, puis par la voie de négociation avec les propriétaires privés, pour être capable, justement, de concrétiser ce lien.

1845

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

Je peux peut-être compléter... C'est ce terrain-là en question, donc l'entrée n'est pas très loin après, sauf que la bande n'est vraiment pas large, puis l'espace entre Expo 67 n'est pas large

1850

aussi, donc c'est pour ça qu'il faut l'évaluer, la faisabilité puis aussi l'intention, c'est de préserver aussi la zone végétalisée aussi qui est présente. C'est quand même un élément important de ça.

1855 Donc il faut tout peser dans la balance dans l'aménagement de cet espace-là. C'est pour ça qu'on souhaite l'évaluer de façon approfondie. Il faut savoir aussi que la Ville est déjà propriétaire d'une banque. Est-ce qu'elle est toute rendue dans le fleuve par l'érosion? Ça aussi, il faut l'évaluer, donc on a un relevé d'arpentage à faire là-dessus.

1860 **M. ÉRIC MICHAUD :**

 En tout cas, pour y être allé il n'y a pas longtemps, effectivement, c'est un peu escarpé pour se rendre là, puis on est vite confronté aux barrières des propriétés privées.

1865 **M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :**

 C'est exactement ça.

1870 **M. ÉRIC MICHAUD :**

 Il me semble que d'aller chercher un petit 3 mètres pour donner un accès à tous les Montréalais, ça pourrait être une bonne idée.

 Avec un point d'interrogation.

1875 **LE PRÉSIDENT :**

 Monsieur Michaud, vous êtes le bienvenu aux sessions d'opinion. On vous attend à la prochaine étape. Merci, monsieur Michaud. Alors prochain intervenant, s'il vous plaît.

1880

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

Monsieur Denis Taillefer.

1885

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Taillefer, bonsoir.

1890

M. DENIS TAILLEFER :

Bonsoir. Vous avez un peu répondu à mes questions tantôt. Pour continuer avec la bande riveraine. Les gens font du surf là l'été, hein? C'est internationalement reconnu. Ça serait bien que ça soit aménagé, parce que ça se fait un petit peu tout croche...

1895

LE PRÉSIDENT :

Alors pendant les séances d'opinion, vous pouvez soumettre des idées, des projets.

1900

M. DENIS TAILLEFER :

Ma deuxième question, c'est concernant le transport en commun. Moi, je me souviens très bien que lorsque j'allais au Musée d'art contemporain, qui était situé sur la Cité du Havre, c'était un exploit s'y rendre.

1905

Pour moi, c'est important qu'il y ait un tout intégré, que les gens puissent se promener d'une partie à l'autre du nouveau projet, puis aussi... Est-ce que vous pensez avoir une espèce de partenariat avec le parc Jean-Drapeau? Parce qu'en 66, c'est un tout intégré, la Cité du Havre, puis toutes les îles, puis le site, et puis surtout pour le transport en commun qui est capital, parce que lors de grands événements qui ont lieu à l'île Sainte-Hélène, puis qu'il y a 45 000 personnes, 45 000 personnes, c'est vraiment un problème au niveau de la sécurité. On en avait parlé à la consultation sur le réaménagement des îles.

1910

Donc, je ne sais pas si vous pensez à quelque chose... il y aurait un circuit d'autobus qui irait... qui serait intégré à tout ça, mais voilà.

1915

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

Premièrement, j'aimerais inviter tous les participants à aller voir l'illustration à la page 89, tout en haut, parce que toutes les intentions de la Ville sont vraiment clairement exposées, et on parle même d'un lien actif public essentiel le long de la rive.

1920

On a fait attention aux mots du document parce que comme le mentionnait mon collègue Olivier, il y a des éléments de faisabilité qui sont à évaluer. Aussi pour Pierre-Dupuy, on souhaite... Pierre-Dupuy, mais en général, l'accessibilité du site des îles, on est en pourparlers de façon constante avec la STM pour mieux développer le réseau dans ce secteur-là. On espère avoir des annonces le plus rapidement possible, mais ça fait partie des pourparlers qui sont en cours.

1925

Donc la mise en œuvre de certains éléments, effectivement, parce qu'on sait qu'il y a des enjeux qui existaient déjà, qu'on est en train d'aborder. Ces éléments-là, l'accès à la vague, justement, par l'agrandissement du parc de Dieppe, tout ça est dûment illustré dans le document, les intentions sont fortes et sont là.

1930

Et évidemment, on ne peut pas faire d'annonce aujourd'hui, mais on est en discussions, en pourparlers avec la STM pour avoir une meilleure desserte générale du secteur pour les résidents qui sont là actuellement, mais aussi pour les îles.

1935

Il y a un autre élément, c'est que c'est sûr, dans l'approche de développement qui est proposée, on souhaite que les valeurs de l'Expo 67, la mise en valeur du patrimoine, soient réalisées. Mais l'approche équilibrée de développement qu'on propose, c'est aussi pour avoir une masse critique pour pouvoir développer des commerces, un meilleur achalandage, puis justifier l'arrivée de ces réseaux-là.

1940

1945

Donc c'est un équilibre aussi qu'on propose pour ce secteur-là, où on souhaite la mise en valeur du patrimoine, un développement qui est respectueux des valeurs paysagères, de la biodiversité du site, mais qui va permettre aussi d'amener toute cette desserte-là, puis on parle de la desserte en mobilité, mais la desserte aussi en commerce pour les résidents qui sont là, qui était pratiquement inexistante actuellement.

1950

Donc, les intentions sont vraiment bien exposées à la page 89. On travaille très, très fort, dans le fond, pour aller dans le sens des interventions.

M. DENIS TAILLEFER :

1955

Parce que le casino, aussi, il y a beaucoup de gens qui s'y rendent, il y a des grandes filées de voitures, puis sur Pierre-Dupuy, ça roule vite. Voilà. Merci.

LE PRÉSIDENT :

1960

Merci, monsieur Taillefer. Prochain intervenant.

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

Monsieur Simon Paquet, s'il vous plaît.

1965

LE PRÉSIDENT :

Rebonsoir, monsieur Paquet.

1970

M. SIMON PAQUET :

Je vais apporter un autre sujet. J'aimerais mieux comprendre, en fait, vos intentions et vos propositions pour protéger les vues vers les bâtiments, les vues d'intérêt.

1975

Ma première question c'est : à ma compréhension, dans votre hypothèse d'aménagement, je ne sais pas si vous voulez la remettre, mais on voit certains bâtiments qui sont au-dessus de la rue Centre, dans le prolongement de la rue Centre. En fait, qu'il y ait le prolongement, c'est excellent, on trouve.

1980

Mais est-ce que ça veut dire qu'il y a des bâtiments au-dessus, est-ce que je comprends bien qu'on renonce un peu à ce qu'il y ait une vraie promenade qui pourrait aller dans l'ensemble, dans le milieu du secteur, dans le fond, puis qu'on renonce en quelque sorte aux vues qui pourraient aller d'un côté de Pointe-Saint-Charles jusqu'à l'extrémité, vers le quartier des artisans? Est-ce que c'est bien le cas?

1985

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

1990

Je peux enchaîner. En fait, l'idée derrière l'axe de la rue Centre, on voulait que ça soit un axe convivial qui traverse les cadres d'îlots. Il y aurait pu... L'hypothèse d'aménagement, il faut vraiment le voir comme une illustration des balises. Il y avait une ouverture sur la façon que ça serait traité. Ça n'a pas besoin d'être un axe hyper structuré, mais ça pourrait être ça aussi.

1995

Nous, ce qu'on avait dit, c'est qu'il y aurait une diversité de la façon dont elle pourrait être faite. Pour que les gens se sentent dans un environnement intime qui rentre dans un milieu de vie, et on ne voyait pas nécessairement l'objectif d'avoir une percée visuelle continue là-dessus.

2000

L'idée, c'est que la promenade soit intéressante et ponctuée avec des ambiances différentes à travers ça. Mais ça peut être une proposition que vous ferez là-dessus. Mais l'intention qui était derrière ça, c'est d'abord un axe pour les déplacements actifs qui traverse des environnements différents qui soient intéressants pour tous.

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

J'aimerais ça mentionner que de façon générale, au niveau des vues, l'objectif, c'est d'identifier les vues d'intérêt. Il y a certaines vues qui ont peut-être plus d'intérêt que d'autres. L'idée,

2005 c'est qu'elles soient identifiées aux documents. Puis nous, on souhaite que les concepteurs, les architectes qui vont être engagés par les groupes qui vont développer, puissent considérer ces vues. Puis à travers une architecture de qualité, une intégration de qualité, proposer une volumétrie, proposer une architecture qui va faire en sorte de mettre en valeur les vues.

2010 Est-ce que toutes les vues... C'est sûr que c'est une vue de l'esprit de dire que toutes les vues vont être conservées, mais c'est sûr que l'idée, c'est d'avoir une sensibilité à ces vues-là. Puis évidemment, il y a certaines vues qui devront être conservées, qui vont être plus considérées que d'autres.

2015 Mais nous, on veut travailler avec les architectes, les concepteurs, pour avoir une qualité architecturale, une qualité d'intégration qui tient compte des vues, des valeurs paysagères, du patrimoine, etc. Donc on veut laisser une latitude aux concepteurs. On veut qu'il y ait une sensibilité, puis vraiment une vraie approche architecturale sur l'introduction de leurs bâtiments.

2020 Est-ce qu'il y a plus de hauteur dans certains endroits? Je veux dire, par rapport aux hauteurs qui sont proposées actuellement, mais travailler avec la volumétrie pour maintenir certaines vues, etc. Donc c'est vraiment dans cet esprit-là qu'on inscrit la gestion des vues dans le document. Donc, elles sont toutes identifiées. On comprend qu'elles devront être travaillées, que les concepteurs devront travailler à travers ces différentes vues là.

2025

LE PRÉSIDENT :

Deuxième question?

2030

M. SIMON PAQUET :

2035

Ah oui, en fait, c'est très complémentaire, vous verrez, s'il y a des éléments à ajouter... Donc c'est très complémentaire. En fait, c'est ça, justement, à la page 77, vous proposez un schéma de cônes visuels qui indique les directions par lesquelles on verrait certains bâtiments, ainsi que la hauteur qui serait permise, à ce que je comprends, à certains endroits.

Toujours, en fait, sur la rue Centre, on voit une intention de prolonger la rue Centre, justement parce que c'est une très bonne connexion avec les quartiers de Pointe-Saint-Charles, puis qui est une rue commerciale, justement, donc il y aurait une logique à ce qu'il ait une connexion comme ça.

2040

Mais est-ce qu'il y a une raison pourquoi il n'y a aucun cône de visibilité qui est prévu dans l'axe de la rue Centre? En fait, j'en vois dans la rue Grand Trunk, puis je ne suis pas certain pourquoi il n'y en a pas dans la rue Centre, donc je me demandais si ça avait été considéré, et juste pas mis, en fait, ou s'il y avait une raison?

2045

Puis je me demandais aussi, il y a comme certains endroits où il y a des hauteurs recommandées proposées, mais je me demandais si... Il y a comme, comment dire...

LE PRÉSIDENT :

2050

La cote altimétrique?

M. SIMON PAQUET :

2055

Oui, mais il y a comme des endroits où il n'y en a pas, donc je me demandais s'il y avait déjà une idée de l'ensemble des... peut-être plus détaillée, des hauteurs qu'il y aurait au niveau des endroits. C'est comme un peu abstrait, les hauteurs, puis il y en a à certains endroits, mais il y a certains où il n'y en a pas... Donc on se demande, c'est quoi qui est permis dans certains bâtiments entre certaines puces de hauteurs... Je ne sais pas si vous avez une carte plus détaillée de cette

2060

M. KARIM CHAREF :

Peut-être pour la rue Centre, effectivement, on reçoit la suggestion qui est intéressante. On va peut-être la regarder, l'examiner, d'avoir une perspective visuelle pour voir la faisabilité sur quoi ça bute. Parce que je pense que ça vient toucher l'autoroute Bonaventure qui est surélevée, donc

2065

peut-être qu'il n'y a pas un intérêt, mais on va le regarder quand même pour voir une façon de la magnifier de l'exploiter. Puis, pour la deuxième question, je pense...

2070 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, sur les hauteurs.

2075 **M. KARIM CHAREF :**

Pour les hauteurs.

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

2080 En fait, il n'y avait pas de vue sur l'enseigne Farine Five Roses dans l'axe de la rue Centre quand on a fait le relevé, là – peut-être qu'on a mal vu. Avec l'orientation, c'est plus sur Grand Trunk qu'on voit l'enseigne Farine Five Roses, donc c'est pour ça que ça n'avait pas été identifié.

2085 Après ça, il faut rappeler que dans les balises d'aménagement, on vise des hauteurs de 7 à 25 mètres pour l'ensemble du bassin Wellington. Pour le périmètre entre les rues Mill, Bridge et canal de Lachine et le REM, on a identifié une zone... Dans cet espace-là, il pourrait y avoir des pointes de hauteurs qui atteignent jusqu'à 65 mètres.

2090 Mais pour guider l'implantation de ces pointes de hauteur là, on a identifié également des cônes de vues d'intérêt sur des marqueurs territoriaux, notamment l'enseigne Farine Five Roses, ce qui fait qu'il y a des endroits où on souhaite que les hauteurs soient limitées. Pour le reste, c'est du 7 à 25 mètres avec des pointes de hauteur où il y a des critères pour l'intégration de ces points de hauteur là.

2095 Donc on n'a pas mis, sur le plan, de limite, mais dans le texte, c'est écrit 7 à 25 mètres avec des pointes de hauteur. Quand on l'a limité, c'est juste pour préserver la vue, notamment, sur

l'enseigne Farine Five Roses, il ne faut pas que le bâtiment dépasse 23 mètres, ou 44 mètres, c'est à titre d'indicatif pour la conception.

2100 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

2105 Juste pour vous rassurer, quand les promoteurs vont déposer leur projet, ils devront fournir les volumétries. Ça va donner des indications. C'est sûr que s'il y a une cote altimétrique à 30 mètres, puis un volume qui est monté au-dessus de 30 mètres, on comprend que le bâtiment va être dans la vue, va la bloquer.

2110 Donc c'est de voir, justement, au niveau de l'architecture, est-ce qu'il a moyen... bien, il va avoir différents facteurs qui vont être considérés : le patrimoine, la qualité architecturale, etc., et les vues, puis il pourra proposer une volumétrie, justement, nous faire voir. Nous, on exige les points de vue souhaités pour voir l'impact du bâtiment sur lesdites vues, puis à ce moment-là, quand les projets sont présentés, les vues sont analysées, que ce soit par le comité consultatif d'urbanisme ou les autres comités, dépendamment des processus réglementaires.

2115 Mais c'est sûr qu'on va exiger les volumétries, ça donne des guides, aussi, aux concepteurs en disant : « attention, on a une vue qui a un impact à plus de 30 mètres, c'est sur le Five Roses de Grand Trunk, c'est intéressant, c'est un point de repère important quant à Pointe-Saint-Charles pour se situer dans la ville ». Est-ce que tous les points de vue sur Five Roses seront préservés? C'est là que, peut-être, il y aura des choix. Mais d'où les côtes altimétriques à 77, là, quand vous voyez un 30 mètres, bien, la vue, elle va être obturée si le bâtiment est à plus de 30 mètres.

2120 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, merci à vous. Prochain ou prochaine intervenant(e).

2125 **M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :**

La dernière intervention de la soirée, Marie-Ève Milot, s'il vous plaît.

LE PRÉSIDENT :

2130 C'est la dernière intervention de la soirée, donc on devrait terminer autour de 21 h.

Mme MARIE-ÈVE MILOT :

2135 Bonsoir. C'est mentionné dans le plan directeur, en fait, que pour qu'un promoteur développe un terrain dans un secteur, il doit déposer un plan d'ensemble. C'est également mentionné que la proposition doit être faite par un développement concerté entre un ou plusieurs propriétaires pour un territoire donné.

2140 Alors ma question, elle est : comment allez-vous vous assurer que le plan que vous allez recevoir a été réalisé de façon concernée entre tous les propriétaires d'un secteur?

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

2145 C'est l'objectif de le faire. On va essayer qu'ils travaillent ensemble, mais dans tous les cas, pour autoriser le changement de zonage, tout le monde va être interpellé là-dedans, les propriétaires vont être interpellés, ils vont être informés de tout ça.

2150 Mais effectivement, on va s'assurer... Notre rôle va être d'essayer d'accompagner pour que tout le monde se parle entre eux, pour qu'on puisse réussir à développer un plan qui soit complet et d'ensemble.

2155 Je comprends que, notamment pour le site de la SIC, qu'il y a d'autres propriétaires qui sont concernés. Il y a des rues à créer. Donc l'idée c'est qu'on puisse s'asseoir avec, notamment, les autres propriétaires, pour qu'on puisse s'entendre sur la localisation des rues, des parcs, etc.

Mais ça ne veut pas dire... Il n'y a pas d'obligation qu'il y ait une signature comme telle de chacun des propriétaires sur ce qui est fait. C'est la Ville qui va décider au bout de la ligne, et par ses citoyens, également parce qu'il y a une procédure d'autorisation.

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

2160

Juste mentionner, encore une fois, on a conservé nos leviers réglementaires, puis on a l'avantage, dans les secteurs visés, de déjà avoir des promoteurs qui se sont associés en consortium, c'est-à-dire qui se sont mobilisés, justement, pour faire valoir les enjeux de développement du secteur.

2165

Donc nous, le pari qu'on fait, c'est que cette mobilisation-là va nous permettre d'avoir les discussions avant d'ajouter la réglementation, pour qu'il puisse y avoir une concertation, puis le dépôt d'un plan d'ensemble qui va toucher plusieurs propriétés.

2170

C'est ça qu'on souhaite, puis on pense que ça rejoint certaines préoccupations, aussi, des promoteurs sur la cohésion, la cohérence entre les développements des différentes parcelles de ce secteur-là.

2175

Donc, c'est le pari qu'on prend, puis de pouvoir modifier la réglementation une fois qu'un plan d'ensemble sera convenu avec les ententes, les terrains, le logement, etc.

M. KARIM CHAREF :

2180

J'ajouterais que les propriétaires, les promoteurs, ont tout intérêt à travailler ensemble parce qu'un propriétaire qui est assis sur son terrain ne peut pas développer puis conclure les prérequis que l'on souhaite mettre de l'avant pour autoriser l'habitation.

2185

Donc les promoteurs et propriétaires ont tout intérêt à travailler ensemble pour que leurs propositions soient recevables par la Ville, à la lumière des prérequis qui sont mentionnés dans le plan directeur.

Puis il y a des discussions actuellement avec la plupart de ces grands propriétaires, que ce soit sur la table de concertation ou de façon bilatérale, à certaines occasions.

2190 **Mme MARIE-ÈVE MILOT :**

Ma deuxième question, elle est en lien avec le fait, en fait, que dans la dernière année, on a vu des opinions assez différentes de plans directeurs pour certains secteurs dans le Bridge-Bonaventure. Et ma question : qui va assurer le leadership pour favoriser la concertation entre les propriétaires?

2195

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

La Ville de Montréal.

2200

Mme MARIE-ÈVE MILOT :

O.K.

2205 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

C'est la Ville de Montréal. Bon, on m'a coupé le micro. La Ville de Montréal au sens large, comme on l'a déjà mentionné, il y a les deux arrondissements, l'ensemble des services de la Ville est mobilisé actuellement sur le dossier. On a créé, par le leadership de la Ville, une table de concertation pour que les acteurs se parlent. Par notre leadership, les discussions sont en cours avec la Société immobilière du Canada, comme on l'a mentionné à de nombreuses reprises.

2210

Donc, c'est la Ville qui s'engage à avoir ce leadership-là, puis c'est un peu le contrat qu'on présente aujourd'hui, préliminaire, en consultation, de prendre ce leadership-là, évidemment dans la réalisation. Donc, c'est la Ville de Montréal, le service de l'urbanisme et de la mobilité et les arrondissements qui sont visés.

2215

Évidemment, je le rappelle, on est sur deux territoires de deux arrondissements qui connaissent très bien leurs enjeux locaux, qui ont une grande expertise en termes de projets. Donc c'est sûr et certain qu'on est prêts à accueillir les promoteurs, les arrondissements aussi. Puis la

2220

proposition qu'on fait aujourd'hui, c'est une proposition qui est consensuelle au niveau de la Ville, avec les arrondissements?

Mme MARIE-ÈVE MILOT :

2225

Super, merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

2230

Merci, merci à vous. Alors ceci met fin à cette soirée de questions et réponses. Donc je tiens d'abord à remercier les représentants de la Ville pour leurs réponses. Je remercie tout le monde qui s'est présenté ici ce soir, donc merci pour votre participation.

2235

S'amorce maintenant une nouvelle phase de la consultation qui va porter sur les opinions. Vous avez à partir de maintenant jusqu'au 8 juin pour nous faire part de vos opinions.

2240

Pour ceux qui souhaitent se présenter ou présenter une opinion oralement devant les commissaires, je vous précise que les séances d'audition sont organisées à partir du 13 juin, et vont se dérouler ici même. Pour prendre rendez-vous, vous devez vous inscrire avant le 8 juin.

2245

Donc, au nom de tous les commissaires, je vous remercie de votre participation et vous souhaite une bonne fin de soirée.

AJOURNEMENT

2250

Je, soussignée, Anne-Marie Venne, sténographe officielle n° 361317-8, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent contiennent la transcription fidèle et exacte des notes recueillies au moyen de l'enregistrement numérique, le tout hors de mon contrôle et au meilleur de la qualité dudit enregistrement.

2255

Le tout conformément à la loi.

Et j'ai signé :

2260



Anne-Marie Venne, s.o. n° 361317-8