

2925

parce qu'on est tous des organisations qui sont fiables. Et on va être capables de travailler ensemble.

C'est un cri du cœur, mais c'est ça qu'on va faire : une nouvelle ville dans une ville.

LE PRÉSIDENT :

2930

Um-hum. Parfait. Bon, bien, ce cri du cœur est la conclusion.

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2935

Oui, monsieur.

LE PRÉSIDENT :

2940

Alors, merci beaucoup, messieurs, pour votre présentation, votre présence et votre participation à cette consultation. Donc, dans quelques instants, on poursuit avec un citoyen, monsieur Bruno Collin.

Alors, bonsoir, monsieur Collin.

2945

M. BRUNO COLLIN :

Oui, bonsoir.

LE PRÉSIDENT :

2950

Alors, vous connaissez nos procédures. Alors, on vous écoute.

2955 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui, d'accord, merci. Alors, donc d'abord, je fais cette présentation à titre personnel et en tant qu'expert en urbanisme. Tout simplement.

2960 Le mémoire que je présente ce soir vise essentiellement, en fait, le territoire situé à l'est de la rue Wellington, autour du bassin Wellington et sur la Pointe-du-Moulin. Mais j'ai pu voir ce soir que d'autres ont fait des présentations sur le même territoire, là. Pas nécessairement pour la même raison.

2965 Ce secteur du plan de développement se distingue des autres, à mon avis, parce qu'il est le seul à être en parfaite continuité historique, morphologique et géographique avec les quartiers adjacents, dont le Faubourg des Récollets, Griffintown et Pointe-Saint-Charles.

2970 D'ailleurs, je pensais à ça tantôt, puis quand mes parents étaient jeunes, les deux rives du canal Lachine dans ce secteur-là, il n'y avait pas de différences entre les deux rives. C'était comme le même environnement.

2975 Il constitue également, ce secteur, la dernière grande friche urbaine du centre-ville, après celle du Pied-du-Courant, au pied du pont Jacques-Cartier, qui a récemment fait l'objet d'une planification particulière avec le PPU des Faubourgs.

Je pense que certains d'entre vous, d'ailleurs, ont été sur une des commissions pour ce PPU-là.

2980 Alors, donc il est intéressant de comparer cette planification avec celle du PDMV, car elle permet de mieux saisir le potentiel de requalification urbaine du secteur bassin Wellington-Pointe-du-Moulin. Je l'ai baptisé ainsi, là, parce qu'il y a tellement de noms. Pour les fins de la présentation.

2985 En plus d'être tous deux, ces deux secteurs, visés par la stratégie centre-ville à des fins de densification résidentielle, notamment, ils ont beaucoup d'autres points en commun, à commencer

par la localisation à même le centre-ville, bien que celui-ci est beaucoup plus proche du centre des affaires, comme on voit sur l'image. Plus en continuité.

2990 Ils ont, bon, également une superficie équivalente ou semblable. Leurs contraintes sont similaires, leur histoire l'est de même.

2995 Le PDMV souligne d'ailleurs à juste titre la richesse du patrimoine industriel présente dans le secteur bassin Wellington-Pointe-du-Moulin, dont le Silo #5, l'ancienne station de pompage Riverside, les convoyeurs aériens, l'enseigne Farine Five Roses et évidemment, le canal Lachine lui-même.

3000 Pour sa part, le secteur Pied-du-Courant comprend l'îlot des Voltigeurs, témoin de plus de 200 ans d'histoire de la brasserie Molson, une des plus anciennes industries à avoir conservé le même site au Canada sur une aussi grande période.

Le tunnel Beaudry, l'entrepôt frigorifique du port, l'ancienne Canadian Rubber, l'église Saint-Pierre-Apôtre, le site historique de la prison des Patriotes, l'ancienne station de pompage Craig, qui est la sœur de la Riverside. Malgré l'état dans lequel elle est. C'est une autre histoire.

3005 Sans oublier, évidemment, la superstructure du pont Jacques-Cartier, symbole par excellence de Montréal – visuel, j'entends. Donc, en regard du patrimoine, ces deux secteurs se ressemblent énormément.

3010 Il en va de même en ce qui regarde les contraintes entropiques. Dans les deux secteurs, les activités portuaires, ferroviaires, autoroutières, lourdes, soulèvent des défis tout aussi importants pour l'aménagement d'un milieu de vie attrayant, sécuritaire et sain.

3015 À ce sujet, d'ailleurs, il faut noter que le schéma d'aménagement et de développement de... le SAD, schéma d'aménagement de l'île de Montréal, là... l'agglomération, c'est ça, impose des conditions spéciales pour l'aménagement d'un usage sensible comme l'habitation à proximité d'une autoroute, d'une voie ferrée ou d'un usage quelconque comportant des nuisances.

Le secteur des festivals en est un, par exemple, avec les... le quartier des festivals ou des... des trucs industriels qui peuvent être...

3020 Alors, donc dans le PDMV, on propose une affectation qui n'est pas mixte comme dans le secteur Pied-du-Courant, ni non plus le reste du centre-ville. On propose une activité diversifiée qui interdit toute occupation résidentielle, à moins qu'il soit démontré qu'elle est compatible avec son voisinage immédiat.

3025 L'obligation de faire cette démonstration en amont d'un projet immobilier, c'est-à-dire à l'étape du zonage, implique de faire cette... des délais, pardon, assez difficiles à mesurer d'avance, en plus d'une incertitude marquante quant à la faisabilité elle-même d'une autorisation.

3030 Cette condition, qui n'ajoute rien à celle du schéma que je viens de mentionner, freine inutilement la réalisation d'un projet et... du projet, et laisse entendre que la fonction résidentielle n'est pas propice ni prioritaire.

3035 Pourtant, en tout cas, considérant, donc, la grande similitude des deux secteurs, l'affectation du sol devrait être la même.

3040 Ensuite, la crise d'abordabilité résidentielle à laquelle nous assistons au Québec est omniprésente au Canada et aux États-Unis, et particulièrement sur la côte ouest. Ce problème a de multiples causes, on s'entend, mais l'une d'elles se démarque par sa virulence et sa persistance, soit le déficit chronique de l'offre de nouveaux logements privés.

3045 Comme la SCHL l'explique dans sa publication de l'an passé sur la pénurie résidentielle, en augmentant l'offre de nouveaux logements, même s'ils sont dispendieux, on réduit nécessairement la pression spéculative sur le parc de logements existants.

À l'inverse, lorsqu'on freine la production de logements qui, par définition, sont plus chers que des logements existants, on contribue à créer une rareté, laquelle provoque une hausse des valeurs et mine l'offre existante de logements abordables.

3050 Même s'il est impératif, donc, de trouver des solutions afin d'améliorer au plus tôt l'abordabilité résidentielle, il n'est pas moins important d'assurer le maintien d'une offre suffisante de logements privés en général, incluant les plus dispendieux.

3055 Sans quoi, les besoins pour des logements sociaux et abordables vont continuer d'augmenter. Puis on sait qu'on n'est pas rendu au fond du baril, on a juste à aller voir à Toronto puis à Vancouver c'est où qu'on s'en va avec la façon de faire actuelle au Québec et dans la région de Montréal.

3060 Par ailleurs, pour des raisons de santé publique et d'adaptation à la crise climatique, la densification planifiée des milieux de vie s'impose plus que jamais. Elle doit se faire en liaison avec les infrastructures de transport collectif et actif, dans une perspective de mixité urbaine et sociale et, bien entendu, en s'assurant de la qualité des milieux de vie.

3065 On conviendra que le potentiel de densification des quartiers existants est relativement limité. Mais la requalification des grandes zones industrielles ou commerciales désuètes, qui sont adjacentes à des milieux de vie établis, comme celle qui nous intéresse ce soir ou celle dont je parle, offre définitivement la meilleure possibilité de densifier le territoire.

3070 Il est donc difficile à comprendre pourquoi la densification proposée pour ce secteur correspond à près de la moitié de celle retenue pour le secteur Pied-du-Courant. Et de loin inférieure à celle de Griffintown et du Faubourg des Récollets situé immédiatement à côté.

3075 Il faut rappeler que la faible densité et la faible hauteur de construction ne sont pas garantes d'une qualité architecturale ou d'une qualité d'intégration. Ni non plus d'une échelle... humaine, en fait.

À preuve, des quartiers comme le Vieux-Montréal et le Faubourg des Récollets présentent des densités et des hauteurs de construction beaucoup plus élevées que celles proposées. Et jusqu'à preuve du contraire, c'est des endroits qui sont quand même attrayants et intéressants.

3080

Une densification de moyenne intensité comme celle du secteur Pied-du-Courant permettrait grosso modo de doubler le nombre de logements et la superficie de plancher destinée à des activités économiques.

3085

En fait, en utilisant la même méthode de calcul que celle du PPU des Faubourgs pour déterminer le potentiel immobilier, on s'aperçoit que la proposition du PDMV permettrait de construire au plus 4 439 logements, dont 887 logements sociaux, dans ce secteur-là.

3090

Pourtant, avec une densité de construction comme celle du Pied-du-Courant, bien, on pourrait faire 7 547 logements, dont 1 547 logements sociaux.

Puis évidemment, la proportion d'espace à des fins commerciales, ou de bureaux, ou d'activités... serait également doublée puisqu'elle est conservée, elle est la même.

3095

Alors, afin d'éviter que le bâti soit trop monolithique, trop massif, de façon générale, il faut offrir la possibilité de varier la volumétrie et la morphologie du tissu urbain. Pour ce faire, il convient de prévoir des hauteurs de construction.

3100

On est dans un plan... on est dans le plan d'urbanisme, là, jusqu'à un certain point. Le PPU, le PDMV, tout ça, c'est comme le plan d'urbanisme. Il faut garder des enveloppes qui sont assez vagues pour permettre une articulation de ce qui va se faire dans le détail.

3105

Et d'avoir une plus grande flexibilité de ce point de vue là, c'est nécessaire. Donc, plus de souplesse. Dans le PPU des Faubourgs, par exemple, l'introduction du concept de hauteur conditionnelle a permis ou permet... vise à permettre de stimuler l'intérêt du marché pour mettre en valeur certaines composantes patrimoniales.

Ainsi, pour encourager, par exemple, la mise en valeur de... et l'intégration du Silo #5, et le réaménagement du bassin Wellington, il serait possible de déterminer des emplacements pouvant accueillir conditionnellement une construction avec une hauteur plus élevée.

3110 Puis en passant, si on veut... si on est inquiet de la qualité de l'intégration ou de l'architecture de ces éléments plus élevés, rien n'empêche d'organiser un concours architectural spécifiquement, qui vise ces éléments-là.

3115 Donc, de façon générale, les hauteurs proposées devraient être revues à la hausse afin de permettre une requalification urbaine du même calibre que celle visée dans le secteur Pied-du-Courant.

3120 3 300 logements de plus, dont 660 logements sociaux, ça, c'est l'addition, là, selon le calcul, si on avait une densité qui était plus raisonnable, ce n'est pas rien. Surtout quand on sait que cela peut se faire sans réduire la qualité de la requalification urbaine recherchée.

3125 En fait, ça permettrait de combattre le déclin de l'abordabilité résidentielle, de donner l'exemple pour la densification intelligente du territoire qui s'impose afin de réaliser la transition écologique métropolitaine, d'augmenter la masse critique de résidents et d'emplois nécessaires pour assurer un milieu de vie dynamique et vivant dans le secteur du centre-ville, et enfin, de permettre une fois pour toutes la mise en valeur tant attendue du Silo #5 et l'aménagement du bassin Wellington.

3130 Plusieurs des plus importants promoteurs immobiliers ont déjà manifesté leur intérêt à mettre la main à la pâte dans ce grand projet de requalification urbaine. On les a entendus ce soir, d'ailleurs, en partie.

3135 Mais ils s'appuyaient alors... En tout cas, moi, quand j'ai écrit ça, je me fiais sur ce que j'ai... il y a un truc qui est sorti sur... qui a été rendu public la semaine dernière pour le consortium, je pense. Puis ça va être leur mémoire. Moi, quand j'ai écrit ça, j'avais en tête ce qui a été présenté il y a un an, un an et demi, en fait. Qui a été mis en ligne... ou peut-être un an.

 En tout cas, peu importe. Je ne suis pas sûr qu'il y ait une différence, je n'ai pas vérifié. Mais le fait est que ce qui avait été présenté et ce que moi, j'avais vu, ça correspondait à peu près aux

3140 capacités puis au potentiel qui avaient été convenus pour le PPU des Faubourgs au Pied-du-Courant.

Réduire ce potentiel, donc, de moitié, comme il est proposé aujourd'hui dans le PDMV, risque de ne susciter rien d'autre qu'un désintérêt de la part des investisseurs privés, à mon avis.

3145

J'invite donc la Ville de Montréal et aussi l'Office de consultation publique à repenser ces paramètres quantitatifs d'usage, de hauteur et de densité. Je dirais même cette idéalisation des limites quantitatives comme manière de planifier le territoire, et de miser davantage sur une approche qualitative qui serait plus respectueuse, d'ailleurs, des intérêts supérieurs des Montréalaises et des Montréalais.

3150

Laisser le marché planifier et construire la ville sans balises significatives comme on le faisait dans les années '60 et '70 est assurément une grave erreur. Mais à l'opposé, ignorer les lois du marché dans la planification territoriale équivaut ni plus ni moins à répéter, à l'inverse, cette même erreur.

3155

La Ville de Montréal doit donc maintenir son rôle de chef de file et montrer qu'il est possible de relancer cette zone déstructurée du cœur économique et culturel du Québec avec une densification adéquate, soignée et ordonnée, comme elle l'a fait pour le secteur Pied-du-Courant dans le PPU des Faubourgs.

3160

Voilà, c'était mon résumé.

LE PRÉSIDENT :

3165

Oui, merci.

M. BRUNO COLLIN :

3170

Et merci à vous, en fait.

LE PRÉSIDENT :

Merci, monsieur Collin. Alors, quelques questions. Luba?

3175 **Mme LUBA SERGE :**

Oui. Peut-être que vous avez déjà répondu. Vous parlez d'une densification responsable, comme terme?

3180 **M. BRUNO COLLIN :**

3185 Oui. Bien, je pense que vis-à-vis ce qui se passe dans toutes les agglomérations nord-américaines, puis au Québec, on ne fait pas exception, puis dans la région de Montréal non plus, on doit absolument... on ne peut plus continuer à laisser le territoire se développer n'importe comment.

3190 On doit concentrer nos milieux de vie. On doit densifier le territoire, puis on doit le densifier de la façon la plus intelligente possible, c'est-à-dire autour des pôles de mobilité collective et active, aussi.

Ici, on a une des pistes cyclables les plus fréquentées, puis les plus attrayantes de toute la région de Montréal, qui est l'axe du canal Lachine et de la rivière. On est dans le centre-ville, on est adjacent au centre-ville de Montréal, qui n'est pas n'importe quel centre-ville, là. C'est quand même la métropole du Québec.

3195 Et puis, donc, ça... ici, on ne peut pas faire les choses comme ailleurs. Et si on ne peut pas densifier au centre-ville de façon minimalement intelligente et minimalement responsable... Parce qu'en fait, c'est une question de responsabilité publique et de responsabilité collective, je pense, de s'assurer qu'il y ait une densification qui soit bien faite, mais qui soit surtout à l'échelle de ce qu'il faut faire.

3200

3205 Vous savez, l'ONU parle de 15 000 personnes au kilomètre carré. Les gens de Concordia qui sont venus tantôt nous ont parlé de la densité de la région de Montréal. Et puis dans une étude de l'ONU-Habitat, on raconte qu'on a pris quelques villes en Amérique du Nord, puis on a dit : « Pour atteindre cette densité-là dans l'agglomération... »

3210 Puis on parle de Montréal, d'ailleurs. Je pense qu'ils calculent que ça va prendre environ 80, 90 ans pour qu'on atteigne cette densité minimale là dans la région de Montréal, si on continue à faire les choses comme on les fait en ce moment.

Alors, il faut vraiment changer nos façons de faire, puis il faut commencer à penser à densifier, puis à bien le faire. Donc, *focusser* sur la qualité des choses et arrêter de penser que de mettre des plafonds de hauteur partout, puis de densité, tout ça, un peu de façon arbitraire...

3215 Et je suis bien placé pour en parler. J'ai travaillé dans ça à l'intérieur de la fonction publique pendant des décennies. Je sais comment ces choses-là se font et ce que je vois ici, ça ne me semble pas du tout approprié.

Mme LUBA SERGE :

3220 Merci.

LE PRÉSIDENT :

3225 Merci. Coumba?

Mme COUMBA NGOM :

3230 Oui, alors, monsieur Collin, j'aimerais savoir comment vous appréhendez la cohabitation entre le secteur industriel et le secteur résidentiel.

M. BRUNO COLLIN :

3235 Bien, c'est à peu près la même question qu'on pourrait se poser quand on disait : comment on va développer de l'habitation en bordure de l'autoroute Ville-Marie, à la sortie du tunnel, justement, Pied-du-Courant?

3240 Puis là, j'aime rester dans l'analogie parce que c'est l'objet du point que je veux apporter. Je pense que dans ce cas-ci, il y a un... ADM, la minoterie, qui est ici, qui est une activité qui ressemble, qui pourrait probablement être comparable à l'activité de l'ancienne brasserie Molson, auprès de laquelle on a développé le quartier Faubourg Québec à l'époque.

3245 Je ne sais pas si vous le savez, mais ça dégagait des odeurs, ça, de façon mensuelle dans le quartier, puis c'était un peu désagréable. Ce n'était pas l'idéal, disons. Et en termes de produits chimiques, c'est de l'industrie presque lourde, hein, une grosse brasserie comme celle-là, à certains égards.

3250 Puis sans parler du camionnage. On était dans l'industrie très lourde, en plein milieu d'un quartier. Puis ce n'était pas l'idéal. Ici, c'est quand même différent. Il reste donc cette industrie-là qui, elle, peut vraiment être considérée comme non compatible pour de l'habitation, et moi, je n'ai pas remis en question dans ce que je vous ai montré dans les cartes...

3255 Le PDMV propose de... Ah, je me suis trompé de flèche. Le PDMV propose de... comment dire? De conserver un... un espace autour d'ADM, hein? Puis ça, c'est comme un espace tampon. Puis je pense que c'est raisonnable. C'est pour ça que j'ai repris exactement les mêmes limites.

3260 Mais en même temps, il ne faut pas exagérer, là. Ce n'est pas une centrale nucléaire, là. Ce n'est pas... qui risque d'exploser, là, sur le bord de la mer avec un tsunami. Ce n'est pas... Ça fait que donc, je pense que s'il y a un certain camionnage, il y a certaines activités qui sont liées à ça, ce n'est pas pire que le trafic sur le boulevard René-Lévesque en plein milieu d'un centre-ville.

3265

C'est certainement, probablement moins pire que les activités du festival autour de la place des Festivals où il y en a, de l'habitation. Il faut peut-être... il faut assurément qu'il y ait des manières de construire.

3270

Comme j'ai dit, le schéma prévoit que dans certains cas, il faut qu'il y ait des mesures prises pour des activités comme de l'habitation, qui soient prises pour s'assurer que ça soit bien fait. Puis tu sais, quand c'est du bruit, ou que c'est du camionnage, ou des choses comme ça, bien, ça peut être l'insonorisation du bâtiment, la position du bâtiment.

3275

Mais de dire qu'on ne peut pas se réapproprier ce territoire-là sous prétexte qu'il reste une activité comme celle-là, qui n'est pas... je pense que ce n'est pas raisonnable.

D'ailleurs, on voit un peu partout dans le monde... En Angleterre, il y a plein de zones proches de secteurs portuaires qui fonctionnent encore, qui ont été reconstruites, qui ont été redéveloppées, qui sont devenues des quartiers vivants et très intéressants.

3280

Puis je dis Londres parce que c'est le premier qui me vient à l'esprit, mais... Donc, c'est... moi, je pense qu'il n'y a pas d'incompatibilité s'il n'y a pas de problème et puis si c'est possible un peu, bien, alors c'est possible de le faire correctement. C'est-à-dire à l'échelle de ce qu'il y a juste l'autre bord de la... j'allais dire : « de la rue », mais juste de l'autre bord du canal, qui est très étroit ici.

3285

Mme COUMBA NGOM :

Um-hum.

3290

M. BRUNO COLLIN :

Vous voyez, dans le Faubourg des Récollets, c'est neuf, la densité. Ce n'est pas trois. C'est neuf. Et puis dix, sur la partie sur le bord du canal. Ici, 7,5. Tu sais, c'est ça, l'environnement

immédiat de ce secteur-là. De dire que ça va être 3,5? C'est du vrai délire, dans les circonstances où il faut densifier dans la région de Montréal.

3295

C'est quoi, ça, comme exemple qu'on envoie pour les autres villes autour, puis pour la région autour de Montréal. Il va falloir que toute la CMM, on s'en aille dans la même direction pour faire de la densification correcte et intelligente.

3300

Même s'il n'y a pas une nouvelle station du REM, on est quand même dans le rayon de la station du REM qui est déjà permise, qui est déjà prévue. Puis on est même en partie dans le rayon d'une station de métro. D'un kilomètre de marche.

3305

Ça fait qu'on est... ce territoire-là, il est déjà en partie dans un TOD. Ça fait que tu sais, c'est... Puis si on est à onze minutes de marche au lieu de dix, ou douze, disons... C'est-à-dire 20 au lieu de 15, bien, c'est quand même... on est quand même... on est quand même proche.

3310

Puis il y a beaucoup d'infrastructures, comme j'ai dit, de vélo, puis tout ça, qui offrent d'autres options, en fait. Puis...

Mme COUMBA NGOM :

Um-hum.

3315

M. BRUNO COLLIN :

3320

...qui font que c'est bien situé pour recevoir de la densité. Minimalement. Puis six, c'est de la densité très moyenne, encore une fois. Ça pourrait être plus. Moi, je dis : ça ne peut pas être moins que ça. Ça ne peut pas être moins que ce qui a été fait pour le Pied-du-Courant, parce qu'on est davantage dans le cœur du centre-ville, ici.

Mme COUMBA NGOM :

3325

Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

3330

Alors, je vous remercie également. Merci pour votre participation, monsieur Collin.

M. BRUNO COLLIN :

3335

Merci à vous.

LE PRÉSIDENT :

3340

Maintenant, on va terminer la soirée avec le dernier intervenant, Marc Douesnard du Conseil des métiers d'arts du Québec. Alors, on revient dans quelques instants.

Alors, rebonsoir. Monsieur Douesnard, c'est bien ça?

M. MARC DOUESNARD, Conseil des métiers d'arts du Québec :

3345

Oui, c'est ça.

LE PRÉSIDENT :

3350

Excellent. Donc on vous écoute.

M. MARC DOUESNARD :

Bien, alors bonsoir tout le monde. Heureux de... Il est tard un peu, mais je...