

M. SYLVAIN GAUDET :

1820 Des ossements. Pas partout, mais là, je ne vous ai pas parlé du petit cimetière des colériques qui apparaît sur la carte de 1846, qui est près de la rue Mill, là... Un petit cimetière moins important, mais de 1832, 34.

LE PRÉSIDENT :

1825 O.K. Bien, merci beaucoup.

M. SYLVAIN GAUDET :

Fait que... merci.

1830 **LE PRÉSIDENT :**

Merci à vous. Donc, on revient dans quelques instants avec monsieur Pascal Harvey.

1835

M. PASCAL HARVEY

Citoyen

1840 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, rebonsoir. Nous voici maintenant avec monsieur Pascal Harvey. Bonsoir, monsieur Harvey.

1845

M. PASCAL HARVEY :

1850 Bonsoir. Donc c'est ça, donc, je m'appelle Pascal Harvey, je suis urbaniste, membre de l'ordre depuis 2006. Je suis aussi président du conseil d'administration de Montréal autochtone, un centre d'amitié autochtone à Montréal, membre du regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec.

1855 Et enfin, je suis directeur, urbanisme et développement immobilier chez Sid Lee Architecture depuis 2020. Je fais donc partie de l'équipe mandatée par la Société immobilière du Canada pour élaborer son propre plan directeur pour les terrains qu'elle possède dans le secteur du bassin Wellington.

1860 Je vous remercie d'ailleurs de rendre possible l'audition des opinions, ça va... Il va de soi que je me présente aujourd'hui comme citoyen, puis que l'opinion que je vais donner n'engage en rien soit Sid Lee Architecture, certainement pas la Société immobilière du Canada ou le centre d'amitié avec lesquels je suis impliqué. C'est strictement à titre professionnel, comme urbaniste, que je viens vous parler.

1865 Mon intervention va porter principalement sur le secteur du bassin Wellington, soit la partie du PDMV qui est contenue entre les rues Mill, Bridge et le bassin Peel.

1870 Avant d'entrer dans le vif du sujet, je veux saluer, quand même, le travail important qui a été accompli par la Ville de Montréal dans l'élaboration du PDMV et dire que sur le fond, j'adhère personnellement à la vision puis aux ambitions qui y sont véhiculées.

Donc pourquoi se concentrer spécifiquement sur le secteur du bassin Wellington? Je vois au moins cinq choses qui y confèrent une portée stratégique et qui distinguent ce site.

1875 D'abord, c'est une charnière urbaine majeure qui offre le potentiel de non seulement mieux unifier une partie de Pointe-Saint-Charles, qui est un peu orpheline, au reste du quartier, mais aussi d'unifier au sein d'un écosystème urbain intégré l'ensemble des secteurs riverains du bassin Peel

1880

pour faciliter la création d'un milieu de vie complet et durable. Puis on pourrait même parler des quartiers qui sont attenants au secteur riverain, là, Griffintown, le faubourg des Récollets, jusqu'au Vieux-Montréal, et pourquoi pas la Petite-Bourgogne, Saint-Henri, puis une partie du centre-ville. En créant des connexions, des liens, on en a amplement parlé, pour arriver à arriver à quelque chose qui se rapproche de la ville de 15 minutes.

1885

Deuxièmement, la clé de la requalification du site, il y a la possibilité d'ouvrir de nouveaux horizons, de nouvelles perspectives pour la ville en bonifiant des parcours urbains majeurs comme l'axe fleuve-montagne, le rapport entre le centre-ville, le Vieux-Montréal, ses faubourgs, les quartiers riverains du canal de Lachine et finalement, donc, d'être capable de lier toutes ces choses-là dans des parcours un peu moins interrompus, un peu plus... mieux rattachés les uns avec les autres dans une perspective touristique comme dans une perspective de strictement d'expérimenter la ville de façon plus large.

1890

Et puis finalement, une espèce de porte d'entrée vers un nouveau littoral qui ne s'offre pas à nous présentement, ou très mal, celui qui est contenu entre le parc Jean-Drapeau et le nouveau littoral Bonaventure, là, jusqu'à au pont de l'Île-des-Sœurs, dans l'axe du pont Champlain.

1895

Troisièmement, c'est un site qui est détenu – et c'est une particularité, par rapport au reste – par quatre propriétaires, dont un qui est plus marginal. Donc ce morcellement-là de la détention foncière est en contraste avec le fait que c'est probablement le site qui commande un impératif de planification intégrée, puis d'unification, puis de cohérence le plus important.

1900

Quatrièmement, c'est un site... L'ensemble de ce secteur-là est complexe. On a entendu tout à l'heure des éléments de complexité par rapport à des fouilles archéologiques, des choses comme ça. Mais ajoutons à cela la contamination, le patrimoine, la mobilité, l'enclavement, la présence du rail et la présence du REM, qui n'a d'égal que les ambitions qu'on y projette, donc l'accès à l'eau, récréotourisme, emploi, pôle économique structurant, mixité, voire hyper mixité, variation des typologies résidentielles, résilience urbaine, etc.

1905

1910

Et finalement, la présence d'un développeur foncier parapublic. Ça peut paraître trivial, mais ça ne l'est pas. La Société immobilière du Canada, qui met au cœur de sa mission l'impact social et l'innovation et qui souhaite inscrire son travail dans la durée. Ne pas tirer le plein avantage de la présence de la Société immobilière du Canada serait une erreur stratégique ou un... serait regrettable, disons cela.

1915

Où en sommes-nous avec ce site en ce moment? Disons seulement que les analyses, la maîtrise complète des tenants et aboutissants des enjeux autour de ce que devrait être ce site-là, objectivement, donc, qu'est-ce qu'on va en faire, la desserte, les infrastructures, etc., tout comme vous l'avez entendu au cours des audiences, quelle sera la façon de le développer n'est pas encore complètement élucidée.

1920

Il y a encore du travail de concertation, de collaboration avec diverses parties prenantes, au premier chef, la Ville de Montréal, pour que nous soyons à la hauteur et ayons les moyens des objectifs et des ambitions que le PDMV met de l'avant.

1925

Donc quel est le problème? Qu'est-ce qui fait défaut avec le PDMV par rapport au secteur du bassin Wellington – c'était un long préambule, mais c'est là que je veux en venir. Ce n'est pas autant le PDMV qui est un problème, même si, à certains égards, on... je le trouve trop prescriptif, c'est plutôt la modification du plan d'urbanisme qui constitue, selon moi, le réel problème.

1930

On peut résumer ça de la façon suivante : on vient de créer sur ce petit secteur là, relativement parlant, il est quand même grand, mais pas si grand que ça, quatre zones de densité et de hauteur distinctes dans un secteur nouvellement désigné « activités diversifiées » qui était auparavant « emplois ».

1935

Ajoutons à cela un secteur qui reste en affectation « emplois ». Au total, pour la SIC seulement, on est confrontés à cinq zones, si on veut, distinctes, avec des paramètres urbanistiques différents du point de vue de la hauteur, des densités et des affectations.

1940

En soi, ce n'est pas ça le problème. Le souci, c'est qu'on n'est pas en mesure présentement... On n'a pas mesuré l'impact réel de ce découpage-là? En faisant une microgestion des hauteurs et des densités, on est venus créer une iniquité très importante qui pèse sur les terrains de la Société immobilière du Canada.

1945

Dans les faits, si on applique ces nouveaux plafonds de hauteur et de densité, vous comprendrez que pour le... j'ai eu l'occasion de faire l'exercice, quand même, dans le cadre de mes mon travail auprès de la Société. C'est très difficile d'atteindre, même, les plafonds qui sont proposés. Puis on peut comprendre qu'en faisant un découpage comme ça, la Ville suggère que ce sera là des maximums. C'est un peu comme si elle faisait du zonage, si on veut.

1950

Alors qu'un plan d'urbanisme, en principe, devrait plutôt nous donner les plafonds, les balises maximales à travers lesquelles on peut travailler, façonner la Ville. Mais là, elle est venue vraiment découper, faire presque ce qui s'apparente à de la réglementation d'arrondissement municipal.

1955

On n'est même pas capable d'atteindre les densités qui seraient animalement consenties à la Société immobilière du Canada en vertu de ce découpage-là. Bon, c'est des terrains qui sont largement concernés sur la Société immobilière du Canada, par le patrimoine, la décontamination du bassin Wellington, et qui offrent aussi les meilleures perspectives pour créer des espaces publics, des parcs de qualité. C'est le littoral qui est là.

1960

On va en plus se tourner vers la Société immobilière du Canada, et ce n'est pas moi qui le dis, c'est elle-même, lorsqu'il sera question de surpasser les exigences, et c'est même écrit dans le PDMV qu'on s'attend à cela d'elle. Les exigences en matière de logement social, on va s'attendre à ce qu'elle cède des rues, qu'elle déploie ses ressources pour l'atteinte d'objectifs, des objectifs à portée collective et sociale. Elle est volontaire pour faire tout ça, mais il faut lui en donner les moyens.

1965

Donc en établissant d'emblée des plafonds de hauteur et de densité de la sorte, on vient miner, à mon avis, un processus de négociation qui n'est même pas encore engagé. Donc, les

1970 modifications au plan d'urbanisme vont mettre en péril celles qui sont proposées, le potentiel d'arriver à des ententes multilatérales entre les différents propriétaires, la Ville de Montréal et les parties prenantes du milieu communautaire sur des choses comme le partage des coûts, les investissements, la répartition de la densité, de la hauteur, la mutualisation des services, le partage des responsabilités, la gouvernance.

1975 En ce moment, si la Société immobilière du Canada voulait adhérer à l'idée d'une très faible densité le long du littoral et de transférer des points de densité sur des sites qui sont moins stratégiques, en mettre six pour en garder trois, les monnayer pour être capable de. Ce n'est assurément pas garanti qu'on est capable de le faire.

1980 On est encarcannés, en ce moment, dans un découpage qui fait en sorte que les dés sont un peu joués et on fait ça au détriment de la possibilité d'arriver avec un arbitrage, un équilibrage pour le bénéfice de tout un chacun. Il y a un risque réel avec l'approche qui est proposée.

1985 Or, qu'est-ce qu'on peut faire? Dans ce contexte-là, en fait je... j'avais ajouté, puis je vais le lire, parce que mon fils m'a dit que c'était le seul bout qui était intéressant. Avec la modification au plan d'urbanisme, la Ville de Montréal vient en quelque sorte mettre une pelure de banane sous les pieds de son plus grand allié, la Société immobilière du Canada. Bon, voilà, c'est pour toi, Arnaud.

1990 Est-ce bien le rôle du plan d'urbanisme de venir ainsi faire du microdécoupage territorial? D'ailleurs, tout à l'heure, je lisais le document que l'Office a publié sur le guide du plan d'urbanisme, et à la page 7, à la première ligne, on dit textuellement : « le plan d'urbanisme fixe les limites et l'étendue des possibilités quant à la façon dont Montréal se transformera. »

1995 On parle bien des limites et l'étendue des possibilités. On n'est pas là-dedans dans la modification du plan d'urbanisme qui est proposé. On est dans de la prescription, on est dans le normatif, presque. C'est à se demander la pertinence de la réglementation d'urbanisme après ça.

Il y a deux solutions que je vois, que je propose bien humblement, pour être capable de faire en sorte que l'on puisse aller de l'avant vers une réglementation d'urbanisme d'arrondissement

2000 qui permettrait au projet de se déployer sans nécessairement devoir revenir devant l'Office de consultation publique de Montréal.

2005 La première, ça serait que la Ville modifie son règlement, dans le cadre de la démarche en cours, pour offrir un cadre normatif plus souple qui est représentatif de l'emplacement central du site, avec une densité par exemple de 6 à la grandeur de ce territoire-là, puis de hauteur généreuse. Je n'ai aucune difficulté, moi, à proposer 120. Je ne parle pas de 120 à la grandeur, mais pourquoi pas un ou deux éléments de 120 mètres pour être capable de faire un équilibre à certains endroits?

2010 C'est un cadre qui permettrait d'atteindre un compromis équilibré et judicieux qui résulterait d'une négociation multilatérale et une entente globale sur les paramètres de développement du secteur. Donc, chaque propriétaire arrive avec son quantum de pieds carrés au prorata, puis il dit : « bien moi, je peux juste en faire 22 %, donc il me reste un 80 % de lousse, puis je vais te le vendre, parce que toi c'est moins critique », etc. Donc, cet espèce d'équilibre là, le *deal-making*, dans le fond, qui permettrait d'arriver avec une solution qui satisfait tout le monde à la lumière d'une négociation avec la Ville, avec les parties prenantes, etc.

2020 Pour la Ville, il n'y a aucun risque. Elle maintient toutes ses prérogatives en matière de négociation par l'entremise des ententes sur les travaux municipaux, par l'entremise de la réglementation d'urbanisme des arrondissements. Puis n'oublions pas que le plan d'urbanisme, dans la culture montréalaise, on a cette habitude-là de penser que le plan d'urbanisme donne des droits, consent des hauteurs, des densités. C'est faux, ce n'est pas le cas, ce n'est pas ça que ça fait, un plan d'urbanisme, ça ne lie juridiquement pas un citoyen avec la Ville, c'est le zonage qui fait ça.

2025 Et donc dans ce contexte-là. Puis on l'a vu dans le quartier, le redéveloppement de Radio-Canada, le plan d'urbanisme prévoyait des densités de 9. À la fin ce n'est pas ça qui est arrivé dans la réglementation d'urbanisme. Et c'est correct que ce soit ça.

2030 Deuxième option potentielle, c'est que l'on ne...

LE PRÉSIDENT :

Rapidement, parce que votre 10 minutes est écoulé.

2035 **M. PASCAL HARVEY :**

2040 Très rapide. C'est qu'on ne procède pas du tout avec une modification au plan d'urbanisme et plutôt, qu'on laisse les arrondissements adopter à la fois la modification, une des modifications réglementaires en termes de zonage, PPCMOI, peu importe comment elles vont procéder, et qu'elle modifie elle-même le plan d'urbanisme, ce que la charte de la Ville de Montréal leur permet de faire, par ailleurs, sans revenir vers l'Office de consultation publique de Montréal lorsque c'est une modification qui est initiée par un arrondissement.

2045 Cette solution-là a aussi l'avantage de venir garantir ce que, en ce moment, le PDMV et la modification proposée au plan d'urbanisme ne fait pas, garantir qu'il y ait effectivement une planification d'ensemble qui se fait avant d'avoir une modification réglementaire.

2050 Parce qu'on ne peut pas être garant de ce qui va se passer dans cinq ans. Dans cinq ans, s'il n'y a rien qui se passe, peut-être que quelqu'un va se fâcher, le contexte va avoir changé, le plan d'urbanisme va être en place. Quelqu'un va dire : « Regarde, moi, mon terrain est desservi. Donne-moi mon zonage, je bâtis. » Puis là, la capacité de faire un travail intégré, de vraiment... d'être capable d'atteindre les aspirations qu'on a dans le PDMV, va être compromis. Alors voilà.

2055 **LE PRÉSIDENT :**

2060 Merci. Donc, ce que je comprends de votre dernier point, ce que vous dites dans le fond, c'est : aucune modification au plan d'urbanisme, donc les projets de règlements qui sont soumis à la consultation, il ne faudrait juste pas y donner suite et garder tels quels, dans le fond, les... ce qui est là, présentement, donc les COS et les hauteurs...

M. PASCAL HARVEY :

2065 Oui, ou se contenter de changer les affectations, ça irait. Mais que ce soit tacite, que ce sont les arrondissements, en même temps que nous négocions la réglementation d'urbanisme, qui vont modifier. Puis, de toute façon, la ville centre va être impliquée par l'entremise...

LE PRÉSIDENT :

2070 Des règlements d'urbanisme.

M. PASCAL HARVEY :

2075 ...des ententes pour les travaux municipaux, etc. Le contrôle est là, là. C'est clair.

LE PRÉSIDENT :

O.K. Parfait. Est-ce qu'il y a d'autres questions?

2080 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Moi ça va, merci. C'est clair.

LE PRÉSIDENT :

2085 Coumba?

LA COMMISSAIRE NGOM :

2090 Merci.

LE PRÉSIDENT :

2095 C'était parfaitement clair.

M. PASCAL HARVEY :

2100 Ah oui?

LE PRÉSIDENT :

2105 Bien oui. Merci beaucoup, monsieur Harvey. Puis je vous souhaite une bonne fin de soirée.
On poursuit dans quelques instants avec ADM Agri-industries.

M. PHILIPPE POMERLEAU ET Mme HÉLÈNE DOYON

2110 ADM Agri-industries

LE PRÉSIDENT :

2115 Alors, rebonsoir. Avec nos derniers intervenants pour ce soir, donc, monsieur Philippe Pomerleau et madame Hélène Doyon, d'ADM. C'est bien ça?

M. PHILIPPE POMERLEAU :

2120 Oui.