

Mme DENYSE LECAT:

1320

Il faut se parler et développer un partenariat, puis il faut que ce soit clair pour la Ville que, eux, ont des décisions à prendre en amont, des décisions à prendre maintenant avant que ces développements commencent.

LA PRÉSIDENTE :

1325

Merci beaucoup.

Mme DENYSE LECAT:

Merci.

1330

LA PRÉSIDENTE :

1335

Alors, on va maintenant prendre une pause. Je vous propose une pause, si ça vous va, je proposerais dix minutes de pause pour qu'on recommence à et vingt-cinq et, puis, peut-être finir un peu plus tôt. Ça se déroule bien ce soir. Alors, on se revoit dans dix minutes et, s'il n'y a personne de retour, on va attendre que les gens reviennent.

SUSPENSION ET REPRISE

LA PRÉSIDENTE :

1340

Alors, je vais inviter tout le monde à reprendre place pour continuer la soirée. Donc, nous allons appeler à venir nous présenter son mémoire, madame Josée Bérubé. Bonsoir.

1345

Mme JOSÉE BÉRUBÉ :

1350 Bonjour. Vous m'entendez bien? Oui. J'aurais aimé avoir un petit peu plus de temps pour
me préparer à l'oral que j'ai mis à l'écrit, mais je vais y aller bien simplement ce soir, surtout à 9 h,
les idées sont un peu moins claires. Alors, vous allez me permettre de suivre mon document.
Donc, tout d'abord, bonsoir, Madame la Présidente, bonsoir aux membres de la commission, de
l'Office. Bonsoir à ceux qui supportent et aussi bonsoir... je ne sais pas si les gens de la Ville de
Montréal et de l'arrondissement sont ici. Je ne les vois pas. Bonsoir. Alors, tout d'abord, je me
1355 présente : Josée Bérubé et je viens ce soir en mon propre nom et j'ai habité l'Île-des-Sœurs
pendant près de trente ans, alors j'y ai élevé ma famille, donc, c'est un territoire qui m'est très
cher.

1360 Et, en deuxième lieu, je viens aussi à titre d'architecte et urbaniste, donc praticante
depuis quand même plusieurs années. Et, l'opinion que j'exprime ce soir n'engage pas le cabinet
pour lequel je travaille, mais m'engage bien personnellement.

Alors, ce soir, j'ai décidé de ne pas nécessairement commenter tous les aspects du PPU,
mais surtout les aspects qui me sont importants en regard des aires TOD.

1365 Alors, tout d'abord, je salue l'initiative de la Ville de Montréal d'avoir entrepris une
planification d'importance sur un territoire, je crois, qui est aussi bien important. J'ai beaucoup
apprécié les questions de la rencontre du 30 septembre, tout simplement parce que ça m'a permis
de structurer mes idées, mais ça m'a aussi permis de comprendre quels étaient les
questionnements des citoyens, puis des résidents et j'ai aussi trouvé qu'il y a eu une conduite
1370 exemplaire de cette séance-là par la présidente.

1375 Alors, le territoire de l'Île-des-Sœurs est un territoire qui est quand même unique : il est
aux abords du fleuve et la venue du REM, qui est un mode structurant de transport collectif, est
quand même une opportunité grandiose de se pencher sur le développement puis l'intensification
d'un secteur qui est la partie nord de l'Île-des-Sœurs. Alors, c'est indéniable que c'est un secteur

qui est vétuste, c'est un secteur qui a besoin d'une planification d'ensemble et vaut mieux le faire en amont que le faire plus tard au moment où il va y avoir quand même tout un engouement pour le développement d'un territoire très prisé.

1380 Alors, la densité comme un levier et un enjeu au développement urbain, c'est deux choses. La densité, l'intensification, c'est un levier pour se permettre le développement d'un réseau public, ça permet le développement de bâtiments de plus grande envergure, mais ça a aussi une contrepartie qui sont les enjeux que j'aimerais présenter ce soir. Et je les ai formulés sous forme de cinq enjeux.

1385
1390 Alors, le premier, c'est suite aux questions des résidents qui étaient en rapport avec les écoles primaires, les équipements sportifs, les accès, les accès d'urgence. J'ai constaté, et il y a des questions qui ont été posées, à savoir si des études substantielles avaient été faites pour supporter tout ce qui a été mis à la programmation et, de ma compréhension, j'ai trouvé qu'on n'a pas été assez... comment dire? On a dit qu'il y avait des études, mais elles étaient, à mon sens, pas expliquées comme étant substantielles.

1395 Alors, les recommandations que je fais à l'Office, c'est d'abord de se pencher sur toute la question des accès/sorties. On le sait que ça toujours été un enjeu à l'île et même en venant à l'île, ce soir, c'était la même chose. Donc, il y a des accès pour supporter un développement important, on doit examiner les accès même si on pense changer la part modale et que les gens utiliseront davantage le transport collectif, il faut s'y pencher.

1400 Même chose pour les sorties/accès d'urgence. Étant donné qu'il n'y a pas d'établissement hospitalier sur l'île, c'est important qu'on puisse sortir de l'île surtout quand il y a des besoins de cet ordre-là.

1405 Les écoles primaires, les équipements sportifs, je pense que ça a toujours été important pour les parents d'envoyer les enfants à l'école primaire sur l'île. C'est une... je pense que c'est une nécessité. Il y a une difficulté, sur l'île, parce que la Ville et les commissions scolaires ne

possèdent pas vraiment beaucoup de terrains, donc ça aura probablement devoir avoir lieu sur des terrains privés.

1410 Alors, il y a un enjeu ici de savoir comment on va le faire et c'est surtout de bien expliquer quels sont les besoins, de les chiffrer et de poursuivre cette planification-là en regard de pouvoir avoir nos enfants qui vont à l'école primaire sur l'île.

1415 La norme de stationnement est aussi un autre enjeu. Je pense que la norme est... ce qu'on a proposé est quand même assez drastique, en souterrain, diminution de normes. Donc, je pense qu'on va peut-être, éventuellement, se rendre là, mais je pense qu'il faut y aller de manière plus étapiste pour... puis on le sait qu'il y a d'énormes mers de stationnement, ce n'est pas la façon de faire, ça n'amène pas une urbanité, ça ne cadre pas les rues, ça doit être fait, mais probablement dans une façon étapiste de faire les choses et il y a aussi des façons de les faire hors-sol, de verdir les stationnements, d'en faire différents traitements, mais je pense qu'il y
1420 quelque chose qui est peut-être trop drastique à l'heure actuelle.

Et tout le réseau cyclable qui fait partie des transports actifs, c'est important dans la vision de développement du programme, du projet de programme particulier et je pense que c'est très cher aux gens de l'île pour deux raisons :

1425 - être capable de transiter d'un côté à l'autre de l'île, c'est quand même une assez longue distance et;

- aussi, les gens ont demandé, et je suis d'accord avec eux, d'être capables de sortir de l'île de manière plus aisée, soit en connectant avec la Ville de Montréal ou en connectant sur les
1430 deux rives, qui n'est pas évident à l'heure actuelle, par-dessus, par-dessous, alors c'est quelque chose qui doit être amélioré si on veut que les gens se servent de transports publics et de transports actifs. L'île est quand même un peu enclouonnée, on doit améliorer cette condition-là.

1435 Alors, ça, c'était le premier enjeu. Le deuxième enjeu, c'est la nécessité de collaboration entre les parties prenantes au développement. Alors, la question a été posée, à savoir si les

développeurs, les gens qui détiennent le terrain à l'Île-des-Sœurs avaient été consultés au-delà ou différemment des citoyens. On a répondu ni plus ni moins, ça a été la même chose.

1440 Il y a quand même un historique de développement à l'Île-des-Sœurs où il y a, pendant des années, eu une très belle collaboration entre les promoteurs et l'arrondissement, et ça a donné lieu, par exemple, à tout le réseau piétonnier qui entoure et qui circonscrit l'île. Et je pense que sans cette discussion-là, ce dialogue, ça n'aurait pas eu lieu.

1445 Alors, j'ai vu dans le PPU qu'il y avait des équipements sportifs, il y avait des axes verts, il y avait différentes choses qui sont planifiées sur les terrains privés. Les gens sont venus poser les questions, puis un peu afficher leur mécontentement le 30 septembre. Et je pense que c'est à raison et la Ville de Montréal a de beaux exemples de planification avec les parties prenantes, que ce soit le dernier exemple qui est le campus MIL, la Ville sait bien faire ça et je pense qu'elle aurait vraiment tout avantage à soit créer un groupe de travail où, dans le fond, les parties prenantes
1450 vont être assises à la table pour décider du devenir de l'île.

Et je comprends que la municipalité ou l'arrondissement ou la Ville a une prérogative de développement de son territoire, mais il y a différentes façons et, qui plus est, si l'arrondissement et la Ville ont besoin d'avoir ce dialogue pour pouvoir développer des réseaux piétonniers,
1455 travailler des espaces, on a vu qu'il y avait des espaces communs, des espaces verts sur les parties privées, alors, pour moi, il va de soi que quand on veut faire une telle chose, on doit, au moins, inviter les parties prenantes à venir s'asseoir à la table et discuter... Et c'est la nouvelle façon, maintenant, on fait de la coconception et je pense que ça donne de bons résultats.

1460 Ne pas dire que c'est à chacun, au développeur, au promoteur de dire comment développer, mais de manifester quels seraient les enjeux et quels seraient leurs souhaits pour le développement de leur terrain. Alors, ça fait partie de la recommandation que je formule de former ce groupe de travail là où toutes les parties prenantes seront assises à la table pour discuter du devenir, puis de l'intensification de la partie nord de l'île.

1465

1470 Le troisième enjeu est, pour moi, deux choses qui vont de pair. La densité et le réseau d'espaces publics. Une densité, c'est un chiffre, ça n'a pas de visage. Il faut lui donner un visage et la densité, c'est quand même quelque chose qui peut être oppressant si ce n'est pas fait de la bonne façon. Et la façon de le faire, généralement, c'est d'être capable d'avoir un réseau public, donc des voiries qui sont généreuses, des réseaux piétonniers, avoir des places, des parcs autour desquels il y a suffisamment d'espace pour qu'on soit capable de penser, de développer une densité.

1475 Et la densité, on sait, si les immeubles sont hauts, si on veut atteindre une densité, forcément, il faut aller en hauteur. Quand on va en hauteur, on a des ombres reportées, on a des corridors de vent, on a des conditions d'ensoleillement... on ne voit plus le ciel. Alors, on ne veut pas se retrouver dans des situations comme celle-là. Donc, je dirais que, de pair, une des recommandations, c'est de ne pas travailler le réseau d'espaces publics comme étant une chose, et de travailler la densité comme étant une autre chose, mais de travailler ces deux aspects en travaillant la forme urbaine et en les travaillant ensemble, donc, pas avec un zonage de chiffres de densité et quelque part, un réseau public.

1485 Et c'était la tradition de l'Île-des-Sœurs. L'Île-des-Sœurs est d'abord structurée autour d'un réseau d'espaces communs, d'un réseau d'espaces piétonniers, de parcs, de corridors, et c'est son ADN même. Alors de travailler à l'envers en pensant travailler que la densité, je pense que c'est de ne pas reconnaître nécessairement l'ADN de l'Île-des-Sœurs.

1490 Alors, ce que je recommande, c'est que le zonage ou l'outil de planification soit regardé comme une forme dans son ensemble qui comprend espaces libres, espaces bâtis et, tout ça, dans l'idée d'être capable d'intensifier un territoire sans qu'on en subisse les impacts négatifs.

1495 L'autre enjeu, ce sont les traditions d'aménagement de l'Île-des-Sœurs. Alors, comme j'ai dit tantôt, la densité, c'est un chiffre, ça n'a pas de visage et, dépendamment d'où on doit intensifier, parce que des gares de REM, il y en a partout, il va y en avoir sur différents territoires et ce n'est pas vrai que la densité dans des milieux comme Sainte-Anne-de-Bellevue, dans des

milieux un peu plus... les gares de train comme Saint-Hilaire, l'Île-des-Sœurs et la Ville de Montréal, ce n'est pas vrai que la densité va prendre le même visage.

1500 Alors, c'est important et, pour moi, j'ai vu dans le PPU des choses que je ne reconnais pas comme étant un modèle d'aménagement de l'Île-des-Sœurs. Par exemple, je vais donner trois exemples, ici. Un des premiers est de dire qu'on va faire des bâtiments avec une base et puis des parties plus fines en recul qui sont des éléments de tours, ça n'existe pas ce cadre bâti là à l'Île-des-Sœurs. À l'Île-des-Sœurs, on a des tours qui viennent s'asseoir par terre. Ensuite, on a une basse densité qui sont de plus petits bâtiments qui... puis, tout ça, distribué dans un réseau
1505 vert. Alors, des huit, dix étages, ce n'est pas un gabarit qu'on a beaucoup à l'Île-des-Sœurs. C'est un gabarit qu'on retrouve beaucoup dans la ville traditionnelle et la petite densité qu'on va retrouver dans le Plateau, on la retrouve aussi à l'île. Alors, d'une certaine manière, d'arriver avec ces formes-là, bâties, ça ne correspond pas à ce qu'est le cadre bâti de l'île.

1510 Deuxième élément, l'espèce de grand axe vert qui est, pour moi, un modèle de Rambla, ça n'existe pas. La nature n'est pas rectiligne. La nature est informelle. La nature est *picturesque*. Alors, de travailler des grands gestes d'axes urbains, ça ne correspond pas du tout à la forme organisationnelle de l'Île-des-Sœurs.

1515 La troisième chose, on a parlé d'alignement à la rue, des bâtiments qui sont alignés à la rue pour cadrer les rues, c'est un bon modèle, c'est une chose qui se fait en milieu urbain généralement et ça donne une échelle aux rues. En contrepartie, à l'Île-des-Sœurs, ce qui cadre les rues, c'est les marges de recul verdoyantes.

1520 Donc, les rues ne sont pas cadrées par des bâtiments, mais sont bel et bien cadrées par de la végétation. Et c'est un enjeu énorme parce qu'on veut densifier en même temps qu'on veut conserver les espaces verts et cet ADN qu'a l'île, de la façon dont elle organise son cadre bâti, puis ça va être un grand défi, ça va être un enjeu.

1525 Et possiblement que la façon de régler cette situation-là, c'est qu'il va falloir permettre de la hauteur parce que permettre de la hauteur, c'est dégager le sol et faire en sorte qu'on est capable de laisser la nature s'infiltrer dans le développement qui aura une densité par sa hauteur et non par son implantation. C'est vraiment deux choses bien différentes.

1530 Alors, encore là, je recommande qu'on regarde la planification comme une forme urbaine avec l'ADN de l'Île-des-Sœurs et de comprendre que l'île, ce qui en fait sa qualité, ce n'est pas une chose et l'autre, mais c'est le rapport de ces espaces libres avec ses espaces bâtis et c'est le rapport des deux qui fait vraiment la qualité du tissu urbain de l'Île-des-Sœurs ou du tissu naturel de l'Île-des-Sœurs. Alors, ça, c'est mon quatrième enjeu. Et je termine avec celui-ci, en espérant
1535 de ne pas trop excéder le temps qui m'est alloué.

Alors, le dernier, c'est l'importance que l'Île-des-Sœurs a comme avant-plan à la Ville de Montréal et, puis, on l'a constaté quand les tours ont commencé à être construites sur la pointe nord, on a réalisé qu'il y avait quand même un impact important. Alors, encore là, ce n'est pas une
1540 question de zonage, puis ce n'est pas une question nécessairement de cadrer les rues, mais c'est une question d'être capable de faire des études visuelles qui sont faites de manière précise et de travailler l'avant-plan à la ville. Donc, le placement des tours, la hauteur des tours va devoir avoir un dialogue avec la Ville de Montréal. Alors, possiblement que certaines tours pourraient être plus hautes dans des axes où ça ne camoufle pas montagne, où ça ne camoufle pas le massif. Alors,
1545 baisser à des endroits, augmenter à d'autres endroits et tout ça ne se fait pas sur la base d'un zonage, mais, encore là, se fait sur la base de la forme urbaine qui est un rapport entre deux choses, qui est un rapport entre le tissu de l'île, les bâtiments de l'île et son arrière-plan.

Donc, c'est le rapport entre deux entités urbaines et, ça, je n'ai pas vu que ça avait été
1550 nécessairement fait de manière... comment dire? Assez travaillé, assez sustenté pour être capable de travailler ce panorama-là. Et quand le panorama va être fait, il va être fait pour longtemps. Alors, on n'a pas juste à penser, quand on développe sur l'île, à ce qu'on fait sur l'île, mais on a bien à penser le rapport entre la ville centrale et... alors, j'espère... j'ai voulu ces propos

1555 constructifs et puis j'espère que j'aurai contribué à améliorer le travail de planification sur l'Île-des-Sœurs, c'est mon souhait premier, alors je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

1560 Merci beaucoup pour votre présentation. Est-ce que vous avez des questions ?

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

1565 Quand j'ai lu votre document, là, j'ai sursauté un peu quand j'ai lu le passage où vous pointez du doigt les Ramblas, l'idée des Ramblas, comme quelque chose de négatif. J'aimerais que vous nous expliquiez un petit peu plus ça, parce que dans le contexte où, oui, il y a la Cité-Jardin qui est verdoyante, qui est magnifique, puis de l'autre côté, il y a du béton, puis il va y en avoir un petit peu plus avec, si on densifie le TOD, l'arrivée de... l'autoroute qui est déjà là, le REM qui arrive, et cetera. Puis tout le monde parle de transition harmonieuse entre la Cité-Jardin puis le béton. Alors, moi, il me semblait, je ne suis pas urbaniste, là, il me semblait que l'idée de, 1570 le concept, un peu, de Rambla verdoyantes aussi, pouvait participer à la transition. Vous, vous ne croyez pas à ça du tout?

Mme JOSÉE BÉRUBÉ:

1575 Il n'y a pas de mauvais modèle en aménagement. Il y a des modèles propres à des villes. La seule chose que je cherchais à exprimer, c'est de dire qu'un Rambla, c'est quand même un modèle qui est assez linéaire, bon, qui comprend, évidemment, une partie minérale, une partie végétale, puis ça, ça fait un grand axe, mais l'île n'a pas ça. L'île a des grands *parkway*, a des grands boulevards qui sont dans la végétation, ensuite, un réseau d'espaces communs.

1580 À l'île, on peut passer d'une cour commune à une autre sans jamais traverser de rues par un réseau plus informel, puis c'était ça l'idée de l'Île-des-Sœurs. C'était d'être capable de passer dans une fourchette d'espaces plus petits, plus grands, cadrés, pas cadrés et c'est ce qui fait la

1585 qualité de l'île. L'île n'a pas des grands gestes d'espaces verts, l'île n'a pas des squares
Dominion, l'île n'a pas des Places Vauquelin, l'île n'a rien de ça. L'île a un réseau plus informel et
plus pittoresque et c'est dans ce sens-là que l'axe vert, très droit, ne m'apparaissait pas le modèle
idéal, mais c'est un modèle extraordinaire quand on est à Barcelone, alors... je n'ai pas de
problème avec ça.

1590 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:**

Moi, j'avais une question sur votre point 5 que vous mentionnez, là, au niveau des
percées visuelles parce qu'on a entendu beaucoup la notion d'entrée de ville, aussi. Vous amenez
toute la notion de l'avant-plan au niveau de la Ville de Montréal, de l'île et tout ça. Comment vous
1595 voyez ça, à ce moment-là, au niveau du concept d'entrée de ville. Est-ce que vous adhérez un
petit peu plus à ce qui a été... je ne sais pas si vous...

Mme JOSÉE BÉRUBÉ:

1600 La seule chose que je dis, c'est qu'au zonage, on place des zones sur un plan puis on dit :
« À cette place-là, ça va être huit étages, dix étages, quinze étages. » Puis, je pense qu'on doit
regarder le zonage au niveau de l'île elle-même, au niveau du cadrage de ses rues, de ses
réseaux, et cetera. Mais on ne peut pas juste le regarder comme ça. Probablement qu'il faut avoir
une autre couche, on va faire des études visuelles qui sont très bien détaillées, puis on va être
1605 capables de superposer à la fois ces études-là par rapport à l'avant-plan, puis par rapport à ce
que ces hauteurs-là font sur l'île elle-même.

Alors, il y a comme deux registres. Il y a comme un registre de *sky line*, dans le fond, qui
est l'échelle de la ville, puis il y a un registre de cadrer les hauteurs qui sont sur l'île elle-même.
1610 Alors, ce que je dis, c'est qu'il faut regarder ces deux registres-là et ça pourrait amener à modifier,
dans le fond, le cadrage par le zonage avec les études qui pourraient nous renseigner d'une autre
façon. Alors, c'est...

LA PRÉSIDENTE :

1615

Pour moi, c'était très clair et très complet. Je vous remercie beaucoup. Il y a matière à réflexion, merci beaucoup pour votre travail.

Mme JOSÉE BÉRUBÉ:

1620

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1625

Alors, maintenant, nous allons entendre Steve Baird.

M. STEVE BAIRD:

1630

Bonjour. Excusez-moi. Bonjour. Je suis présent aujourd'hui en tant que représentant du Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun, le CACV, à titre d'organisateur communautaire. Nous avons fait un mémoire avec la Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun, la THAUV qui est principalement concernée par des questions de logement social. Nous, c'est ce que nous commentons ce soir.

1635

Donc, je suis ici pour vous parler de besoins en matière de logement de personnes à, principalement, à faibles et modestes revenus. De rappeler qu'il y a plus de 2 600 personnes vivant sous le seuil de faible revenu à l'Île-des-Sœurs et que... bon, cette statistique-là, ça ne se trouve pas dans notre mémoire, mais que, en termes de logements, plus de 400 ménages qui payent plus de 80 % de leurs revenus dans le logement. Donc, qui, ainsi, peuvent avoir des difficultés à subvenir à des besoins de base, de se payer à manger, le transport, les médicaments, des choses comme ça. Donc, ce n'est pas toujours une réalité qu'on entend et, donc, je suis ici aussi parce que, parfois, les voix des personnes qui sont dans ces situations sont un peu moins entendues malgré de très beaux processus de consultation.

1640