

150 debate about it, but we really noted that you have a lot of questions and we will carry on that message, I am sure in our analysis, that a lot of people have questions about what is the concept.

M. JUSTIN JONES:

155 Yeah. I appreciate it because the flow of the conversation that stumped from everyone in the meeting, seemed the same way. We were sold a dream, we were sold a build and all of a sudden, this is going to get cut out. So, I am not sure I will get the time and I was able to take the time and I appreciate you guys being able to relay the questions.

LA PRÉSIDENTE :

160 Thank you. Do you have other questions? Thank you very much for your time. Thanks.

LA PRÉSIDENTE :

165 Alors, maintenant, nous allons entendre monsieur Georges Badeaux.

M. GEORGES BADEAUX:

170 Mesdames les commissaires, Monsieur le Commissaire. Alors, effectivement, je suis un futur d'Évolo X à la Pointe-Nord. Aujourd'hui, mes observations se limiteront à la pointe nord de l'Île-des-Sœurs. Mes commentaires seront probablement identiques à ceux de plusieurs intervenants, mais je crois au poids du nombre. Chaque intervenant représente huit, dix et peut-être quinze personnes qui partagent le point de vue de l'intervenant en tout ou en partie.

LA PRÉSIDENTE :

175 Pardon, je vais vous demander de parler vraiment dans le micro pour pouvoir enregistrer la...

M. GEORGES BADEAUX:

180 O.K. Alors, j'ai acheté à la Pointe-Nord pour cinq raisons:

- La première, il y avait une vision et un plan d'ensemble qui a guidé le promoteur.

185 - Deuxième raison : les tours, avec un coefficient d'occupation au sol de 4, permettent de créer des tours hautes mais effilées. Ça crée plus d'espace entre les tours, ce qui élimine l'impression de rentrer dans une forêt de béton.

190 - Troisièmement, j'ai acheté parce que des tours avec un coefficient d'occupation 4 permettent de conserver plus de verdure, donc réduction des îlots de chaleur et l'absorption des eaux de pluie qui va se faire tout naturellement.

195 - Quatrième raison : j'ai acheté à Pointe-Nord également parce qu'il y avait une mixité dans la volumétrie des immeubles. On retrouve, à Pointe-Nord des immeubles de trois, cinq et sept étages, je crois, et qui s'intègrent entre les tours, donc, pas de tours en continu comme le souhaite le PPU.

200 - La cinquième et dernière raison pourquoi j'ai acheté : mon choix a également été motivé par la préoccupation du développeur de maximiser la vue sur la ville et le fleuve. Les tours et les résidences sont réparties sur le territoire de la Pointe-Nord et la disposition des immeubles et des condos préserve la vue des résidents, des piétons et des automobilistes.

205 Maintenant, comparons les raisons qui m'ont incité à vivre à la Pointe-Nord avec les orientations du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal s'appliquant à l'Île-des-Sœurs, plus particulièrement pour sa partie nord. Les orientations sont à la page 6 du PPU.

Alors, la première orientation, c'est la protection et la mise en valeur du parcours riverain. Il y a déjà une zone de verdure dans la zone riveraine qui appartient à l'arrondissement de Verdun qui devra l'aménager et en assumer l'entretien.

210

La deuxième orientation, c'est la qualité des panoramas depuis les parcours d'entrée de ville.

215

La troisième orientation, c'est la protection et la mise en valeur des vues d'intérêt. En utilisant les photos des pages 47 et 63 du PPU, j'estime que les deux dernières tours à construire par Proment à la Pointe-Nord s'intégreront au gabarit des tours déjà construites. Elles ne seront pas un élément affectant substantiellement le paysage perceptible dans l'axe visuel du pont Champlain.

220

En effet, l'axe du pont Champlain, en provenance du sud, est tel que les deux tours ne sont pas une obstruction significative aux automobilistes pour le panorama du Mont-Royal, du fleuve et du centre-ville. Avant de me présenter ici, aujourd'hui, j'ai été emprunter la route 20 qui va de Longueuil au pont Champlain et il est impossible de voir le fleuve ou la ville de Montréal à cause des arbres et des remblais de la voie maritime Saint-Laurent. Donc, de la Rive-Sud,

225

l'obstruction est causée par les arbres et le remblai et non pas par les tours de la Pointe-Nord.

230

La cinquième orientation, c'est l'augmentation de la canopée et la réduction des îlots de chaleur et la huitième orientation, c'est la minimalisation des contraintes anthropiques. Alors, en permettant de construire des tours avec un coefficient 4, Proment peut augmenter la canopée et réduire les îlots de chaleur. À mon avis, les orientations 5 et 8 du PPU ne sont pas respectées quand le PPU suggère de réduire la hauteur des tours à 78 mètres.

235

Pour maintenir la densité, le promoteur devra probablement augmenter la masse des tours. Le PPU privilégie aussi la construction d'immeubles de mi-hauteur pour augmenter la densité. Le PPU propose également de réduire les espaces entre les immeubles. Construire plus

d'édifices de mi-hauteurs rapprochés aura comme conséquence de réduire la canopée et augmenter les îlots de chaleur. C'est exactement le contraire de la vision de Proment.

240 N'oublions pas que le PPU préconise plus de verdure. Allons-nous sacrifier la verdure pour favoriser la densité? Avec la densité actuelle de la Pointe-Nord, je suis certain que beaucoup de villes seraient plus que ravies d'une telle densité pour les revenus engendrés par la taxation municipale et l'utilisation des infrastructures. Ça, c'est très important, habituellement, pour les villes. Ils veulent vraiment avoir des ressources et des revenus, et la densité qu'on a actuellement à la Pointe-Nord va sûrement assurer d'excellents revenus, puis, aussi, les villes, ils veulent
245 toujours avoir une meilleure utilisation des infrastructures, alors je pense qu'on rencontre actuellement ces objectifs-là.

En conclusion, pourquoi ne pas respecter la vision d'ensemble de Proment? Pourquoi ne pas permettre à Proment de terminer la dernière phase selon le plan d'ensemble de Pointe-Nord?
250 Le dernier site s'intégrera de manière harmonieuse avec le restant du quartier. La Pointe-Nord est la porte d'entrée de l'île de Montréal. Il est important de maintenir la qualité de l'architecture, des matériaux, des espaces verts et de l'harmonie de l'ensemble du projet. Si l'ensemble du projet de la Pointe-Nord se réalise selon la vision de Proment, on améliorera l'ambiance du parcours d'entrée de la ville de Montréal tel que souhaité par le PPU.

255 Maintenant, parlons stationnement. Le PPU propose de passer d'un minimum de 1.3 case de stationnement par logement à un maximum de 0.75. Il serait préférable que le minimum soit baissé à 1, car il n'y aurait pas d'obligation de construire plus de stationnements que ne le demande le marché. Un maximum de 0.75 est très restrictif.

260 Le PPU conclut peut-être faussement que cette restriction du nombre de voitures pour l'utilisation d'un maximum de cases de stationnement rentabilisera le REM et changera les habitudes de déplacement des résidents de la Pointe-Nord. Avec cette norme de 0.75, plusieurs futurs propriétaires devront obligatoirement s'assurer de pouvoir accéder à leur lieu de travail en
265 utilisant le REM et les transports en commun.

270 Le développeur aura un projet moins compétitif si une case de stationnement n'est pas disponible par logement. Est-ce réaliste d'utiliser le transport actif pour aller s'approvisionner dans les grandes surfaces de la Place du Commerce? De la Pointe-Nord à la Place du Commerce où sont localisés les marchés d'alimentation et les autres services, c'est un trajet aller-retour qui représente presque quatre kilomètres. Utiliser le transport actif, ce n'est pas évident pour tout le monde et utiliser le transport collectif, ça peut être ardu pour transporter des sacs d'alimentation.

275 Les résidents qui vivent sur l'île ont une vie sociale, comme voir des amis, aller au chalet, aller chercher les enfants à la garderie. L'utilisation de l'automobile continuera de jouer un rôle dans leurs déplacements hors travail.

280 Le PPU peut participer au changement d'habitudes de transport, mais la réduction de l'utilisation de la voiture pour les déplacements doit aussi compter sur d'autres incitatifs qui ne sont pas dans le mandat ou dans les objectifs d'un PPU. Si le PPU maintient un maximum de 0.75 case de stationnement, c'est le promoteur qui sera pénalisé financièrement pour maximiser l'utilisation du REM et le transport en commun.

285 Je crois que le PPU se met un chapeau de policier quand il décide de policer les futurs résidents en interdisant un certain nombre de posséder une voiture. Pourquoi le PPU adopte ce rôle de police quand le gouvernement fédéral et provincial dépense des milliards pour construire des nouvelles routes, qui encouragent l'utilisation de la voiture en plus de favoriser l'étalement urbain?

290 Pensons à la CAQ qui est prête à dépenser des milliards pour construire un tunnel entre Québec et Lévis pour un trafic journalier estimé actuellement à 20 000 voitures.

295 Le PPU veut suivre de nobles objectifs en limitant le nombre de voitures pour les déplacements pendant que les autres paliers de gouvernement courent trop souvent dans une autre direction. Le PPU devrait plutôt inciter les différents paliers de gouvernement à dépenser les milliards pour sensibiliser, éduquer et encourager la population pour qu'elle réduise l'intérêt et la

nécessité de posséder une voiture. Les milliards du fédéral et du provincial devraient servir à développer le transport en commun et c'est à ce moment que les résidents changeront leurs habitudes vis-à-vis de l'utilisation de la voiture et les promoteurs seront les premiers à réduire le nombre de cases quand la demande ne sera plus là.

300 En conclusion, je souhaite que l'Office de consultation publique de Montréal soit sensible aux attentes des résidents actuels et futurs. Un PPU s'élabore avec et pour les citoyens qui habitent et travaillent dans un quartier. Malgré la courte vie de ce nouveau quartier, les résidents forment déjà une communauté et ils veulent s'assurer que leurs valeurs et leurs attentes se reflètent dans le développement du dernier secteur de Pointe-Nord. Merci.

305

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie beaucoup. C'était très clair et très bien argumenté, alors, moi, je n'ai pas de questions spécifiques. Est-ce que tu as une question, Marie-Claude?

310

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:

Juste une petite question sur les espaces verts. Vous en avez quand même beaucoup parlé. Je voulais juste savoir l'usage des espaces verts, vous êtes attiré pour... vous allez vous installer sur la Pointe-Nord.

315

M. GEORGES BADEAUX:

C'est ça.

320

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:

Qu'est-ce que vous voulez... est-ce que c'est pour la marche? Comment vous voulez les utiliser?

325

M. GEORGES BADEAUX:

330 À Pointe-Nord, bien, il y a d'abord la zone riveraine. Ce qui est sûr qu'il va y avoir la piste cyclable. Il y a aussi tout l'aspect de relation entre la terre et l'eau et, souvent, on recommande d'avoir une zone, alors ça va être une zone qui va être fréquentée autant par ceux qui font du kayak que ceux qui vont marcher, qui vont faire du vélo, et puis tout ça. Les zones vertes, aussi, sont importantes à conserver entre les buildings parce que, premièrement, ça permet une vue sur la ville, sur le fleuve, et ça atténue le côté terne d'un développement. On a déjà des tours, des édifices de différentes hauteurs qui, déjà, cassent la monotonie et l'aspect d'un mur ou des tours en continu, et la verdure amène comme un lien entre tous ces édifices-là que les gens peuvent fréquenter, peuvent profiter. Il y a un aspect visuel, il y a un aspect pratique.

335

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:

340 Parfait, merci.

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:

345 Monsieur Badeaux, j'ai presque envie de m'excuser parce que je n'ai pas de question. Je sais que vous êtes arrivé tôt, bien préparé, voilà. Vous avez... Votre argumentaire était bien complet et bien... voilà. On a bien écouté et pris des notes.

M. GEORGES BADEAUX:

350 Je suis content que vous l'appréciez parce que ce n'est pas nécessairement évident pour un citoyen de se présenter ici, puis de tout préparer son argumentation, puis tout ça. Alors, j'apprécie votre appréciation.

355

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup. Alors, je ne sais pas si les prochains sont arrivés. Le numéro 4?
Monsieur Charles Bergeron?

360

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:

André Boisclair.

365

LA PRÉSIDENTE :

Isabelle Giasson et madame Éline Éthier. Vous êtes dans la salle?

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:

370

Oui, elles étaient là tout à l'heure.

LA PRÉSIDENTE :

375

Parce qu'on est allés un peu plus vite, bien qu'on demande toujours aux gens d'arriver une heure un peu à l'avance, parce que ça arrive. Pour le moment, les autres qui sont attendus ne sont pas là. Alors, est-ce que Isabelle Giasson et Éline Éthier sont là? O.K. C'est l'Association des architectes paysagistes, je crois qu'ils sont juste dans le corridor, donc, on va les entendre avant les autres associations. On a pris un peu d'avance, donc les autres qui doivent participer ne sont pas encore arrivés, alors on va en profiter que vous êtes là. On va vous donner tout le temps dont vous avez besoin. Prenez votre temps. Et... parce que ceux qui devaient passer ne sont pas encore arrivés. Donc, est-ce que vous avez une présentation? Parfait. Donc...

380

385