

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

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

PLAN DIRECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 4

Séance tenue le 19 juin 2023, 13 h
Bureaux de l'OCPM
1550, rue Metcalfe
14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 19 JUIN 2023	
MOT DU PRÉSIDENT DE LA COMMISSION	1
PRÉSENTATION DES OPINIONS :	
Mme Marilyn Brosseau et M. Sylvain Felton, Groupe Intervia	3
Mme Martine Romeo et M. Christopher Sweetnan Holmes, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).....	13
M. Simon Paquette et Mme Jocelyne Bernier, Action-Gardien CDC de la Pointe-Saint-Charles.....	29
M. André Ducharme, Syndicat de copropriété Profil-O	44
Mme Anaïs Légaré et M. Jean-François Roy, Les Amis de la montagne	62
PAUSE	
Mme Sophie Thiébaud, citoyenne.....	73
Mme Manon Massé et M. Guillaume Cliche-Rivard, Députés de Ste-Marie-St-Jacques et de St-Henri-Ste-Anne.....	89
Mme Lucette Lupien, Habitat 67	100
M. Charles Bennett et Mme Marie-Clémence Côté, Fahey et associés.....	113
Mme Jocelyne Bernier et M. Denis Charron, La Cité des Bâisseurs de Point-Saint-Charles	126
M. Jacques Rousseau, Provencher Roy et associés architectes inc.	138
MOT DE LA FIN	148
AJOURNEMENT	

MOT DU PRÉSIDENT

M. ÉRIC CARDINAL, président de la commission :

5 Bonjour, bienvenue à cette troisième séance d'audition des opinions sur le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure. Alors, la séance va se dérouler en français, mais ceux qui souhaiteraient s'exprimer en anglais pourront le faire.

10 This session will be conducted in French, but if you wish to address the commission in English, you will be welcome to do so.

15 Alors, je m'appelle Éric Cardinal. 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, complétée par madame Luba Serge.

Mme LUBA SERGE, commissaire ad hoc :

Bonjour.

LE PRÉSIDENT :

Et madame Coumba Ngom.

Mme COUMBA NGOM, commissaire ad hoc :

25

Bonjour.

30 **LE PRÉSIDENT :**

Nous sommes appuyés dans nos travaux par l'analyste Simon Cloutier-Cyr, qui est ici, ainsi que le stagiaire Éric Mbogning que donc je remercie d'être avec nous aujourd'hui.

35 Alors, au nom de mes collègues et de l'Office, je vous remercie de l'intérêt que vous portez à nos travaux.

40 Alors, un total de 61 personnes, citoyens, citoyennes, représentants de divers groupes ou d'entreprises, ont manifesté leur désir de présenter oralement leur opinion devant la commission. Nous avons eu trois séances la semaine dernière. Nous en avons deux aujourd'hui ; cet après-midi et une ce soir. Et deux autres la semaine prochaine. La dernière séance aura lieu le 29 juin.

45 Ces opinions présentées oralement s'ajoutent à la quarantaine d'autres opinions qui nous ont été soumises par écrit, donc un total d'environ une centaine, de même qu'aux nombreuses autres opinions recueillies par le biais des questionnaires en ligne.

50 Alors, je souligne à cet égard qu'il est toujours possible de répondre au questionnaire en ligne et de donner son opinion en ligne sur le site web de l'Office jusqu'au 30 juin. Alors, un grand merci à toutes les personnes qui ont pris et prennent le temps de participer à cette consultation.

55 Voyons maintenant le déroulement de la séance d'aujourd'hui. Nous allons entendre 11 présentations cet après-midi, entrecoupées d'une pause un peu avant 15 heures. Chaque intervenant va disposer de dix minutes pour exposer son opinion. Après quoi, les commissaires prendront aussi dix minutes pour questions, échanges avec les participants.

La webdiffusion sera disponible dès demain sur le site de l'OCPM et les transcriptions des présentations seront mises en ligne dans les jours qui suivront.

60

Si, pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, sachez que les représentants de la Ville de Montréal pourront user de leur droit de rectification dès aujourd'hui à la fin de la séance, ou d'ici les prochaines 48 heures.

65

Dans ce dernier cas, les rectifications seront écrites et rendues disponibles sur le site web de l'Office à la page de la consultation.

70

A la suite des séances d'audition des opinions, la commission procédera à l'analyse de l'ensemble de l'information qui lui a été soumise, en fera rapport et formulera des recommandations. La présidente de l'Office soumettra le rapport au Conseil municipal de la Ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard.

75

Je rappelle que les rapports de l'office ont une valeur consultative, les décisions finales appartiennent aux élus.

Mme MARILYN BROSSEAU ET M. SYLVAIN FELTON
Groupe Intervia

80

LE PRÉSIDENT :

Alors maintenant, on est prêt à accueillir nos premiers intervenants, donc madame Marilyn Brosseau et monsieur Sylvain Felton. Alors, bonjour et bienvenue.

85

Alors, je vous rappelle. Vous disposez de dix minutes pour votre présentation. Je vous ferai peut-être signe quand il vous restera deux minutes.

Mme MARILYN BROSSEAU :

90

Parfait.

LE PRÉSIDENT :

95

Puis par la suite, bien on aura un autre dix minutes pour échanger avec vous. Alors, merci. Bienvenue. On vous écoute.

Mme MARILYN BROSSEAU :

100

Bien, bonjour. Bon lundi après-midi en cette belle journée ensoleillée. Donc, je me présente Marilyn Brosseau, Sylvain Felton. Nous travaillons chez Intervia qui est une firme spécialisée en mobilité.

105

Je me permets une petite parenthèse pour nous présenter un peu. Donc, Intervia est une jeune firme de génie conseil qui se spécialise exclusivement en mobilité, donc les différents aspects de la mobilité. Donc, on est vraiment des gens pour qui la mobilité nous tient à cœur. Oups... C'est bon ? Merci. Euh... Et justement pour nous, l'humain et la mobilité doivent être au cœur de chaque projet.

110

Qu'est-ce que la mobilité ? Pourquoi est-ce qu'on insiste sur la mobilité ? C'est que la mobilité, c'est ce qui permet de se rendre du point A au point B. Donc, c'est vraiment à la base de tout milieu de vie, de tout projet.

115 Donc, c'est ce qui nous permet d'accéder à notre destination tout d'abord et tout simplement. Mais c'est aussi ce qui va dicter vraiment le mode de vie que les gens vont avoir, la vitalité économique et la vitalité simplement, je veux dire, entière d'un quartier, d'un secteur.

120 Elle va aussi avoir un impact sur tout ce qui est l'aménagement des rues, sur le milieu de vie. Quand on parle, entre autres, de vitesse, de sécurité... Aussi, par rapport à tout ce qui va être les îlots de chaleur. Toutes ces décisions-là vont être en lien avec la mobilité qui va mener à plusieurs plusieurs aspects qui vont impacter vraiment la vie des gens.

125 Donc, c'est pour ça qu'on considère que la mobilité se retrouve vraiment au cœur de toutes les décisions et de tout le développement qui doit être fait. D'où le fait, d'où notre présentation aujourd'hui par rapport au secteur Bridge-Bonaventure.

130 Je pense que je n'apprendrai rien à personne ici en disant que le secteur tel qu'il est en ce moment a certains enjeux de mobilité. Ça a été soulevé par le passé. On a vu des articles dans les journaux. On l'a vu aussi dans le plan de mise en valeur de la Ville de Montréal. On l'a vu dans l'étude de mobilité qui a été faite sur le secteur par la Ville de Montréal qui a été rendue publique. Donc, je n'apprends rien à personne en disant qu'il y a des enjeux de mobilité.

135 Donc, qu'est-ce qu'on vient faire nous aujourd'hui ? On voulait venir présenter, faire une certaine insistance sur les conditions gagnantes. Quand on vient mettre en valeur ce secteur-là, quand on va venir le redévelopper, qu'est-ce qu'on doit vraiment ne pas oublier au niveau mobilité pour faire en sorte que ce quartier-là va fonctionner, va être intéressant, va être un milieu de vie, un milieu de travail, un milieu inclusif intéressant au niveau de la
140 mobilité.

145 On vous a transmis un mémoire à ce sujet. Il y avait différentes conditions gagnantes qu'on avait identifiées, mais aujourd'hui je veux insister, considérant qu'on a seulement dix minutes, je vais insister sur trois en particulier. Une au niveau du transport collectif, une au niveau du transport actif et une au niveau de la circulation véhiculaire.

150 Donc, au niveau du transport collectif, le point sur lequel on voulait insister aujourd'hui, c'était la nécessité d'une station du REM dans le secteur pour son développement.

155 Ça a été... Comme je vous dis, il n'y a rien de vraiment nouveau dans ce que je viens présenter ici. La station du REM a été quand même longuement discutée. Mais je voulais réinsister sur ce point-là pour dire comme quoi, en ce moment, considérant le REM prévu, la carte que vous voyez c'est tout ce qui est l'accessibilité des différentes stations de métro et des stations du REM en 5 , 10 et 15 minutes à pied.

160 Donc, on voit qu'on arrive à un beau trou, vraiment un néant niveau mobilité dans le secteur Bridge-Bonaventure avec les stations prévues. Même si on vient améliorer les infrastructures de pistes cyclables ou les infrastructures de transport en commun, il n'y a rien qui vient remplacer vraiment une accessibilité à pied au cœur d'un quartier.

165 On a fait l'exercice avec la station - je ne veux pas l'appeler « projetée », mais la station, je veux dire, souhaitée, qui serait nécessaire pour le développement du quartier - et on voit que ça vient vraiment changer la donne dans le quartier.

170 Puis, je me permettrais aussi de dire qu'en ce moment ça c'est avec la trame de rue existante. Il y a eu d'autres points qui ont déjà été amenés au niveau de la mobilité et de dire que ce serait nécessaire de revenir remailler, donc ajouter des rues dans le secteur pour que ce soit moins des culs-de-sac et réduire les distances de marche.

Donc, on voit même si on vient faire aucun travail de ce côté-là, on vient moins desservir une portion du secteur Bridge-Bonaventure avec cette station du REM.

175 C'est sûr que tout ce qui va être la Cité du Havre, malheureusement ne sera pas accessible à pied mais au moins on vient pour un certain - je veux dire pour un certain sous-secteur du secteur Bridge-Bonaventure - on vient au moins assurer une desserte à pied à un mode structurant, à un mode qui vient les connecter au réseau de transports en commun et améliorer leur accessibilité. Non seulement au secteur Bridge-Bonaventure, mais aussi à la

180 Pointe-Saint-Charles, on voit que ça a un impact quand même considérable.

185 Une deuxième condition gagnante cette fois-ci au niveau du transport actif, c'était au niveau du fait d'ajouter des liens vers l'extérieur du quartier. Le quartier est très enclavé que ce soit par l'autoroute 10, par la gare de triage et les voies de chemin de fer, par le canal, par le fleuve.

190 Donc, sortir du quartier est quand même un enjeu. Il y a certains liens qui existent en ce moment, principalement véhiculaires, mais au niveau du transport actif, il y en a très peu. Il y a ici illustré sur l'image 1B, le viaduc qui permet de contourner les voies de chemin de fer au niveau de la rue Wellington et – pardon – la rue Bridge avec l'intersection Wellington. Et au niveau 2A, le pont Wellington pour traverser le Canal Lachine.

195 Les infrastructures de transports actifs existent, mais sont très peu mises en valeur. Ça serait possible de venir vraiment mettre en valeur ces liens existants-là. Il y a d'autres alternatives qui ont été déjà évoquées par le passé de où est-ce que ces connexions-là pourraient être situées.

Au niveau mobilité, c'est très, je vous dirais que souvent c'est plus intéressant de mettre en valeur ce qui existe déjà. Donc, il y a beaucoup de potentiel au niveau du viaduc qui existe déjà sur la rue Bridge.

200 Donc, il y aurait possibilité de rendre ce secteur-là intéressant versus par exemple le
prolongement de la rue Centre qui serait... qui, oui, créerait un nouvel accès vers le quartier,
mais qui serait un viaduc très, très long, donc potentiellement difficile à rendre intéressant et –
pas sécuritaire – mais je veux dire avec un bon sentiment de sécurité pour les usagers qui
l'utilisent.

205 Et à la place, on pourrait par exemple venir développer au niveau du lien 1C, donc
dans le prolongement de la rue Oak qui serait adjacent à une station du REM qui pourrait être
implantée là.

210 Pour traverser le Canal Lachine, il y a vraiment deux secteurs qui seraient
intéressants. Dans le secteur de la rue Wellington actuellement, donc soit de bonifier le pont
existant et de réutiliser – j'ai mis l'image en 2B – le pont de chemin de fer qui est en ce
moment tourné, mais qui pourrait être réhabilité et dédié aux transports actifs ou de venir
créer une nouvelle passerelle de toute pièce.

215 Mais à l'extrémité... Je veux dire à l'extrémité un peu plus à l'est, pas complètement à
l'extrémité, mais un peu plus à l'est, ça serait aussi intéressant dans le coin de ce que j'ai
identifié comme étant 3A et 3B, de venir ajouter un autre lien pour le transport actif parce que
dans ce secteur-là, il est possible de traverser en véhicule, en autobus, mais
220 malheureusement pas avec le transport actif.

 La troisième condition gagnante que je voulais venir présenter, c'était au niveau de la
circulation véhiculaire. Il y a beaucoup d'enjeux de circulation véhiculaire dans le secteur,
entre autres, avec l'autoroute Bonaventure, mais aussi avec le pont Victoria qui est un des
225 points d'accès importants pour accéder à l'île de Montréal.

 Ça amène beaucoup de véhicules dans le secteur, ça amène certains enjeux de
sécurité. Il y a eu entre autres beaucoup d'accidents.

230 Il y a eu différentes propositions, entre autres, celle qui avait été proposée dans
l'étude de mobilité que la Ville de Montréal avait effectuée. Cette proposition-là est très
intéressante pour plusieurs points, c'est pour ça que je voulais réinsister un peu dessus. Je
considère et, en tant qu'experts de la mobilité, on considère que c'est une suggestion qui est
très intéressante parce que non seulement, elle vient apaiser la circulation dans le secteur
235 Bridge-Bonaventure en déviant les véhicules sur la rue des Irlandais. Ça fait en sorte qu'on
vient beaucoup apaiser la circulation sur la rue Bridge.

240 Le lien maintenant n'est plus direct entre le pont Victoria et la rue Bridge. Les
véhicules vont, si je peux dire, par défaut, aller directement vers l'autoroute Bonaventure. Ce
qui vient beaucoup apaiser la circulation, réduire le débit véhiculaire, améliorer la sécurité des
gens et rendre le quartier plus convivial à vivre.

245 Donc, petite conclusion. Pourquoi la mobilité? Pourquoi regarder la mobilité au
moment de remettre en valeur et de redévelopper un secteur, c'est vraiment une pierre
angulaire qui est essentielle au bon fonctionnement et à la vitalité d'un quartier.

250 Considérant tous les enjeux qui ont déjà été identifiés par le passé dans le secteur
Bridge-Bonaventure, on considère que c'est essentiel dès le début du projet de prendre en
considération quelles sont les conditions gagnantes niveau mobilité pour s'assurer que le
développement soit fait d'un bon pied dès le début. Et voilà. Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup. Alors, on a donc quelques petites questions pour vous.

255 **Mme MARILYN BROSSEAU :**

Oui.

LA COMMISSAIRE SERGE :

260 Je pense... Est-ce que ça va ? Vous avez répondu à ma question, mais j'en ai une autre en termes du métro Charlevoix. Il n'est pas du tout considéré, est-ce que c'est trop loin ? Est-ce que c'est... Il n'y a aucune façon d'améliorer le lien du secteur au métro ou...?

Mme MARILYN BROSSEAU :

265 Il y a toujours moyen d'améliorer le secteur. Je n'ai pas présenté... J'ai volontairement pas présenté tout ce qui était accessibilité, ce qu'on pourrait faire en accessibilité en transports en commun ou par exemple avec des infrastructures cyclables, simplement parce que ça reste quand même un deuxième mode pour y accéder. Donc, ça reste moins
270 intéressant, moins attrayant. Le métro est, oui, pas situé très très loin, mais suffisamment loin pour dire qu'on ne pourra pas y accéder à pied.

LA COMMISSAIRE SERGE :

275 O.K., .O.K. Merci.

LE PRÉSIDENT :

280 Coumba ?

LA COMMISSAIRE NGOM :

285 Oui, alors vous parlez d'une... d'avoir une meilleure desserte du service surtout dans le secteur de la Cité du Havre justement qui n'en a pas. Quelles sont les différentes infrastructures que vous aimeriez implanter là?

Mme MARILYN BROSSEAU :

290 Je dois dire, c'est sûr qu'il y a des études plus approfondies qui vont devoir être faites, mais en ce moment pour ce qui est de la Cité du Havre, il y a... Quand on veut essayer de s'y rendre, il n'y pas de ligne d'autobus qui s'y rend directement. Il y a beaucoup de distance de marche à parcourir. On a un lien direct avec le pont de la Concorde qui permet de rejoindre le parc Jean-Drapeau, puis en ce moment, il n'y a aucun moyen de le mettre en valeur.

295 Donc, exactement quoi, je veux dire c'est une question un peu plus pour la STM, leur donner le défi de dire comment pouvez-vous mettre en valeur ? Mais c'est sûr que d'avoir déjà une desserte locale, non seulement une desserte, je vais dire plus express considérant tout ce qui est circulation véhiculaire dans le secteur, mais il y a aussi un travail à faire au niveau de la desserte locale. Il y a des très longues distances de marche à faire en ce moment pour certains résidents et certaines entreprises ou personnes qui habitent dans le 300 secteur, donc il y a un travail à faire au niveau local, mais aussi au niveau express.

LA COMMISSAIRE NGOM :

305 Merci.

LE PRÉSIDENT :

310 Donc, dans les conditions gagnantes, les trois qui vous avez présentées, je comprends que le REM ça figure déjà dans le plan qui est proposé. Vos deux autres conditions, j'aimerais voir dans quelle mesure où ce que vous soumettez comme des conditions gagnantes, donc les liens actifs vers les autres quartiers et le réseau véhiculaire, qu'est-ce qui n'est pas, qu'on ne retrouve pas dans le plan actuellement, qu'il faudrait donc modifier le plan ou ajuster... ?

315

Mme MARILYN BROSSEAU :

320 Je vous dirais, c'est plus... ça a été évoqué à différents niveaux. Au niveau du plan, il n'y avait pas, si je peux dire, de détails aussi précis justement que la nécessité d'avoir le REM. Ça a déjà été étudié par la Ville, donc ça ne sort pas de nulle part non plus. Justement, l'étude de mobilité, elle, s'était plus attardée là-dessus.

325 Donc, je vous dirais c'est plus d'insister que ça devrait être parmi les conditions exigées de venir les intégrer au plan de développement et non dans un deuxième temps. Donc, il faudrait... Le but, c'était de les présenter pour que ce soit une condition en amont du développement et non on va venir, si je peux dire, mettre un Band-Aid sur une situation une fois que le développement est fait.

LE PRÉSIDENT :

330 O.K., mais pour les deux autres... Puis, en fait, je vais vous amener plus sur la troisième au niveau de l'apaisement de la circulation à la sortie du pont Victoria. Ce que vous avez montré tantôt, est-ce que ce n'est pas ce qu'on retrouve dans la proposition du plan de développement ?

335

Mme MARILYN BROSSEAU :

C'est ce qu'on retrouve dans l'étude de mobilité, mais on ne voit pas ce niveau de détail-là dans le plan de développement.

340

LE PRÉSIDENT :

O.K. Je comprends. O.K. Bien écoutez, merci beaucoup. Merci de votre participation et votre contribution, très appréciée.

345 Alors, on va maintenant prendre quelques instants pour accueillir les prochains intervenants de la Société canadienne d'hypothèques et de Logement. On vous revient dans quelques instants.

350 _____
 Mme MARTINE ROMEO ET M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES
 Société canadienne d'hypothèques et de Logement (SCHL)

355 _____
LE PRÉSIDENT :

360 Alors, rebonjour. Maintenant nous sommes avec la Société canadienne d'hypothèques et de Logement représentée par Martine Romeo. Bonjour. Qui est accompagnée de Christopher Sweetnan Holmes. Alors, bonjour. Donc, dix minutes pour votre présentation, par la suite, un autre dix minutes d'échange avec les commissaires.

365 **Mme MARTINE ROMEO :**

Absolument.

370 **LE PRÉSIDENT :**

On vous écoute.

375 **Mme MARTINE ROMEO :**

380 Alors, tout d'abord nous vous remercions de recevoir la SCHL à vos audiences. Mon nom est Martine Romeo. Je suis conseillère senior aux relations municipales à la SCHL.

375 La semaine dernière, la Société immobilière du Canada, la SIC, vous a présenté son implication et sa vision du développement du secteur Bridge-Bonaventure. Compte-tenu que ce secteur inclut la Cité du Havre et que la SCHL est impliquée depuis longtemps à Cité du Havre et qu'elle y détient encore des terrains sur ce site, nous avons voulu partager avec vous notre implication et nos intentions pour le futur.

380 Vu que la SCHL et la SIC travaillent étroitement ensemble comme Christopher le disait, il m'accompagne, Christopher Sweetnan Holmes, qui pourra aussi répondre à vos questions par la suite.

385 Alors, nous désirons couvrir trois éléments avec vous aujourd'hui, soit l'histoire de Cité du Havre, les objectifs de la SCHL sur ce site et notre partenariat avec la société immobilière du Canada.

390 Commençons avec l'histoire de Cité du Havre ; elle est intéressante. Elle commence il y a bien longtemps. En fait, il n'y avait rien jadis sur ce site. Il y avait surtout des bancs de sable, de forts courants et des embâcles. Depuis les premiers explorateurs jusqu'à il n'y a pas si longtemps, cette géographie a considérablement perturbé, ralenti et même fait échouer des bateaux à leur arrivée à Montréal.

395 Avec le temps et le développement du commerce, il fallait trouver une solution à ce problème. Cette solution est d'abord venue sous la forme d'une jetée artificielle, d'une digue, aménagée initialement comme brise-glace pour protéger le Vieux-Montréal et les activités portuaires de la métropole.

400 Cette première jetée a été construite entre 1891 et 1898 et s'appelait alors Quai de Garde. Elle a été nommée Jetée Mackay par la suite et constitue maintenant environ 85% de la superficie de Cité du Havre.

405 On voit ici une photo de 1947 montrant les débuts de ce qui allait devenir Cité du Havre. On voit aussi des photos de 1965 et 1968. On voit que la jetée qui est en fait une péninsule a été élargie par des remblais et réaménagée au fil du temps et surtout pour l'expo 67.

410 Pour la petite histoire, on ne sait pas d'où proviennent les matériaux de remblai du début de la jetée, mais on sait que par la suite les matériaux provenaient de ce qui a servi à l'agrandissement pour l'Expo 67, ainsi que pour le forage du tunnel du métro Longueuil et aussi pour le tunnel Louis-Hippolyte Lafontaine.

415 Pour l'Expo 67, la péninsule a été reliée à l'île Notre-Dame par le pont de la Concorde, qu'on voit bien ici. Les travaux de réaménagement visaient notamment à accueillir la tour d'habitations Habitat 67, ainsi que des installations administratives d'Expo 67 et une douzaine de pavillons thématiques.

420 C'est dans ce contexte que la jetée Mackay est devenue une péninsule urbanisée et dotée d'un lien routier public qui est aujourd'hui l'avenue Pierre-Dupuy, est devenue Cité du Havre.

425 Une mention juste pour la petite histoire sur les pavillons d'Expo 67. On sait qu'il y en avait majoritairement à l'île Notre-Dame, mais il y en avait quand même une douzaine sur le site de Cité du Havre. Ils ont tous été démolis après Expo 67, mais il y avait par exemple celui du Yukon, celui des Jeunesses musicales du Canada, celui de la Maison olympique, mais aussi le pavillon l'Homme dans la Cité qui est celui sur la photo et qui était vraiment l'un des plus spectaculaires.

430 De par sa construction et son fonctionnement, ce pavillon visait à faire réfléchir à la relation de l'Homme avec son environnement urbain et la communauté humaine. Nous

trouvions que cela s'inscrivait bien aujourd'hui dans les réflexions sur le développement de Cité du Havre.

435 Toujours sur le site de Cité du Havre, on voit ici Habitat 67 qui est une référence en matière d'architecture, mais aussi une référence très forte quand on pense à Montréal. A titre de rappel, Habitat 67 a été conçu par l'architecte Moshe Safdie pour Expo 67. Mais n'oublions pas qu'Habitat 67, c'est un lieu d'habitation. Ce sont des logements. Et ça nous permet de faire le lien avec la SCHL et les objectifs de la SCHL.

440 La construction d'Habitat 67 a débuté en 1965 et a été financée par la SCHL. D'ailleurs, la vision de Moshe Safdie était que le concept d'habitation d'Habitat 67 se prolonge sur l'ensemble de Cité du Havre. C'était le projet Hillside, comme on peut le voir sur la photo ou sur la maquette qui a été élaborée ici.

445 D'ailleurs, la promesse du gouvernement fédéral lors d'Expo 67 était aussi de transformer Cité du Havre en un lieu résidentiel innovant tant au niveau architectural qu'au niveau de l'ingénierie.

450 Donc, depuis les tous débuts, les objectifs et les intentions de la SCHL ont toujours été de développer du logement sur Cité du Havre et de travailler avec les intervenants et la communauté.

455 Au fil du temps, la SCHL a obtenu des terrains sur Cité du Havre, notamment en vertu d'un échange avec les ports nationaux. Ces terrains ont été ensuite subdivisés, puis vendus pour du développement d'édifices à logements. A ce jour, il y a eu trois projets. On peut les voir sur la photo. Habitat 67 avec 157 unités développées, possédées et gérées par la SCHL jusqu'à sa vente en 1986. Puis Tropiques Nord en 1987 avec 120 unités et Profil-O en 2002 avec 64 unités.

460 Comme on le voit, la SCHL a développé ou aidé à développer plusieurs projets
dédiés au logement sur le site de Cité du Havre. Mais nous possédons encore des terrains
à Cité du Havre et ces terrains sont vacants.

465 En fait, il reste encore près de un million de pieds carrés à développer – on le voit
sur la photo – soit environ 90 000 mètres carrés. C'est donc une autre très belle
opportunité pour créer des logements à Montréal. Et vous savez comme Montréal en a
grandement besoin.

470 On voit ici le périmètre qu'il reste à développer à Cité du Havre. Tout le monde le
sait, il manque de logements à Montréal et il faut que tous les secteurs de la Ville soient
mis à contribution pour contrer cette situation.

475 En ce sens, nous sommes d'avis qu'il faut maximiser le nombre de logements
pouvant être construits sur cet espace de 90 000 mètres carrés, mais aussi soutenir
l'abordabilité des logements et ouvrir Cité du Havre à plus de Montréalais. Évidemment,
tout cela en préservant la qualité et la beauté de Cité du Havre.

480 C'est dans cet esprit que nous travaillons étroitement avec la Société immobilière
du Canada afin de s'assurer de développer ces terrains pour soutenir l'offre de logements
à Montréal. Vu l'expertise et l'expérience de la SIC, et de son implication dans le secteur
ou à Montréal, nous considérons que la SIC est le meilleur maître d'œuvre pour
développer le site de Cité du Havre dans son ensemble et pour développer des logements
dans le respect de la beauté du site, mais aussi pour répondre aux besoins de la
communauté et des montréalais en matière de logement.

485 C'est pourquoi nous prévoyons transférer nos terrains à la SIC au cours des
prochains mois. La SCHL, quant à elle, interviendra par la suite en tant que partenaire
pour le financement de la création de logements grâce à ses différents programmes.

490 Ces terrains vacants doivent être développés et il faut maximiser le nombre de
logements, c'est essentiel pour Montréal. On parle d'un potentiel de 3 000 à 3 500
logements de qualité abordable avec un aménagement de qualité.

495 Tout comme le disait la SIC dans son mémoire, le PDMV que propose la Ville pour
Cité du Havre comporte de très belles idées et il faut les considérer. Toutefois, vu le
manque de logements à Montréal, il serait vraiment dommage de réduire le zonage déjà
prévu pour la construction de logements ou de réduire la densité de 6 à 4.

LE PRÉSIDENT :

500 Deux minutes.

Mme MARTINE ROMEO :

505 Vous savez pour répondre à la croissance démographique du Québec et pour
maintenir l'abordabilité des logements, il faut doubler le nombre de constructions par
année. Imaginez comme c'est essentiel pour une ville comme Montréal. Soyons plutôt
ambitieux, ambitieux vu les besoins en logements à Montréal et ambitieux quant à la
construction et l'aménagement du site de Cité du Havre ; ce qui est tout à fait conciliable.

510 Cité du Havre a joué et joue encore un rôle unique en tant que témoin de l'histoire
culturelle et sociale moderne de Montréal, du Québec et du Canada. Les projets qui ont vu
le jour ainsi que le site lui-même sont issus d'une volonté d'innover et de permettre aux
gens d'y habiter et d'y vivre. L'occasion nous est belle de poursuivre ces ambitions et de
développer du logement dans un milieu de vie ouvert, inclusif et respectueux.

515 Rappelons ici les recommandations de la SIC. Christopher voudrais-tu les rappeler
aux commissaires ?

M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :

520 Oui. On a fait trois recommandations concernant la Cité du Havre. Donc, la première c'est de qu'aucune modification au plan d'urbanisme vienne obliger la réduction des droits actuellement en place pour ce secteur et de réduire la densité de 6 à 4, qu'est-ce qui est proposé.

525 Qu'à la lumière de la crise actuelle du logement, le PDMV ne devrait pas modifier le plan d'urbanisme dans ces critères de hauteur ou de densité pour le secteur.

Et qu'on reconnaisse que le secteur de Cité du Havre et le Bassin Wellington sont vraiment... ils travaillent ensemble pour la création du... pour un site, un secteur, un quartier complet. C'est à dire qu'il faut que vraiment on imagine comment ces secteurs sont unifiés comme des secteurs habités.

530

Mme MARTINE ROMEO:

535 Alors voilà. C'est ici que se termine notre présentation. Nous vous remercions évidemment de votre attention et surtout de votre intérêt pour le développement de Cité du Havre.

LE PRÉSIDENT :

540 Merci à vous. Alors, première question, Coumba ?

LA COMMISSAIRE NGOM :

545 Alors, merci pour cette présentation. En fait, j'avais envie de revenir sur un aspect dont vous avez beaucoup parlé pendant votre présentation, à savoir l'abordabilité. Et

justement au niveau de la Cité du Havre, vous parlez des 3 000 logements de qualité abordable, alors vous suscitez un peu ma curiosité. Quand vous dites logements abordables, combien coûterait un logement abordable ?

550

Mme MARTINE ROMEO :

A ce moment-ci...

555

LA COMMISSAIRE NGOM :

Avez-vous une idée ?

560

Mme MARTINE ROMEO :

Non, à ce moment-ci c'est très difficile à dire. Il y a plusieurs... En fait, je pourrais peut-être passer le... la parole à Christopher parce qu'il y a plusieurs scénarios sur la table, sur la table de travail. Peut-être que tu peux élaborer ?

565

M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :

Oui, c'est certain que ce qu'on espérait c'est de... que l'entièreté de ces logements ont un caractère abordable et c'est certain il y a plusieurs pistes, mais on ne sait pas la recette actuelle. Mais on définit l'abordabilité par... En fait, la définition de nos collègues de la SCHL où on ne devrait pas dépenser plus que 30 % de nos revenus du ménage et se définit par les études du sous-secteur. Donc, en étude de sous-secteur, normalement on regarde 80 % des ménages, puis on dit est-ce que 80 % de ces ménages dans le sous-secteur sont capables d'aborder selon qu'ils ne dépensent pas plus de 30 % de leurs revenus médians.

575

Donc, ça ne donne pas un chiffre exact parce que ce calcul est ajusté continuellement en référence à son quartier.

LA COMMISSAIRE NGOM :

580

Merci.

LE PRÉSIDENT :

585

Luba.

LA COMMISSAIRE SERGE :

590

Euh... C'est peut-être lié, j'essaie de comprendre un peu la relation. Alors, vous êtes actuellement propriétaire, vous les transférez à la SIC...

Mme MARTINE ROMEO :

595

Exact.

LA COMMISSAIRE SERGE :

La SIC devient propriétaire.

600

Mme MARTINE ROMEO :

Exact.

605 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Et vous vous occupez du financement. Est-ce qu'il y aura de l'argent fédéral pour soutenir le logement abordable là-dedans ?

610 **Mme MARTINE ROMEO :**

615 C'est à dire... Exactement comme vous l'avez décrit, nous allons transférer les terrains parce que nous ne développons pas nous de l'immobilier, donc comme ça si... autre société fédérale, la SIC est beaucoup mieux placée et a beaucoup plus d'expertise que nous là-dedans.

620 Par contre, la SCHL a des programmes de financement, différents programmes de financement et c'est là qu'on pourra intervenir avec la SIC et d'autres développeurs qui seront là. Privés, OBNL... En fait, les scénarios sont en train d'être cogités. Et là, à travers notre programme, nous pourrons soutenir le développement de projets.

LA COMMISSAIRE SERGE :

625 Alors, les logements que vous proposez, les 3 000, la SIC sera maître d'œuvre, est-ce qu'on invite que des projets qui seront financés par des programmes fédéraux ? Euh... Pas de logements marchés ou ça va être tout du logement soutenu par la SCHL ?

Mme MARTINE ROMEO :

630 Il y a différents scénarios, justement si tu veux...

M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :

635

Donc, le... c'est important de reconnaître que la SIC on ne construit pas. On travaille toujours en partenariat avec des sociétés OBNL et avec les sociétés privées pour construire les logements sur les terrains dont nous restons le maître d'œuvre.

640

C'est certain, les programmes de la SCHL sont les meilleurs. Quand on parle de financement de logements abordables, c'est vraiment inhabituel que ce n'est pas avec un programme de la SCHL. Dans nos projets partout au pays, on travaille avec les programmes de financement de la SCHL, plus les programmes d'initiative des terrains fédéraux qui sont des programmes fédéraux aussi qui ajoutent encore de l'argent pour la construction.

645

Mais quand même il faut réaliser que la recette est difficile aujourd'hui pour faire des logements abordables. Les coûts de construction sont très élevés, donc même avec tous ces programmes, chaque projet est un défi d'assembler tout le financement nécessaire. Et nos intentions, c'est de travailler conjointement avec le marché du logement abordable, avec les fournisseurs, avec le marché privé, avec la Ville de Montréal pour trouver comment assembler tout le financement nécessaire parce que c'est un grand défi. Ce n'est pas donné de construire du logement abordable dans les conditions actuelles.

650

655

LA COMMISSAIRE SERGE :

O.K. Et dernière petite question, alors est-ce que la SIC va vendre des terrains pour développer ces logements ? Est-ce que c'est l'idée ?

660

M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :

665 Ce n'est pas encore déterminé si on va vendre ou si on va faire des emphytéoses
ou une fiducie qui pourrait... où on va détenir au long terme le terrain. Ça reste également
possible.

LA COMMISSAIRE SERGE :

670 O.K. Alors, il y a beaucoup de questions encore. Merci.

LE PRÉSIDENT :

675 Est-ce que ça inclut également du logement social hors marché ?

M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :

680 Oui. On répond toujours à des règlements du RMM, donc minimalement on parle
de 20% de logements sociaux et le reste des logements de nature abordable. Mais on sait
qu'à l'intérieur de l'abordable, il y a toujours différentes teneurs et typologies, ce n'est pas
uniforme, le logement abordable.

685 Mais un des problèmes c'est le financement des logements sociaux, est un peu
absent actuellement, donc peut-être il faut être créatif avec des autres modèles pour
financer le 20% du marché qui peut pas aborder un logement sans une subvention
mutuelle d'un palier de gouvernement.

690

LE PRÉSIDENT :

695 O.K. Un des enjeux... Bon, l'avenue Pierre-Dupuy, il y a l'enjeu de la circulation qui a été soulevé. Est-ce que quand vous planifiez le développement de 3 000 à 3 500 nouvelles... nouveaux logements...

LA COMMISSAIRE SERGE :

700 Unités, oui.

LE PRÉSIDENT :

705 ... est-ce qu'il y a eu des études sur l'impact sur la circulation de faite ?

M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :

710 Mais on n'a pas fait une étude formelle jusqu'à date. On a été consultés par des ingénieurs en transport qui avisent que le Pierre-Dupuy, en fait, a beaucoup de capacités routières, mais c'est aux jonctions avec Bonaventure où on a des problèmes.

715 Mais essentiellement, ce qui est essentiel pour un développement de ce type, c'est que le transport en commun est là depuis jour 1. Ce n'est pas après 10 ans qu'on amène l'autobus et on sait que le REM est un peu loin, mais l'amélioration dans les transports actifs peut permettre de rejoindre le Vieux-Port en transports actifs.

720 C'est avec l'ajout d'une gare mobilité ou un centre de mobilité sur la Cité du Havre, on peut avoir des navettes fluviales qui donnent vers le Vieux Port. On peut avoir les autobus qui vont vers le Bassin Wellington et le centre-ville en très court terme.

On voit déjà que l'autobus 777 était modifiée par la STM pour faire un lien entre les îles et le centre-ville, puis ce type de service bonifié où on a un service aux dix minutes, vers le centre-ville, ça permet de créer un lien de transport en commun dès le départ.

725 Mais c'est essentiel que le transport en commun est là quand on comme parce qu'il ne faut pas qu'on amène l'habitude où tout le monde prend la voiture pour aller ailleurs. Il faut que le site ait accès, soit un hub de mobilité et que les résidents aient des incitatifs pour prendre l'autobus dès le départ...

730 **LE PRÉSIDENT :**

... et non pas une voiture.

Mme MARTINE ROMEO :

735 C'est ça. On pourra inviter ceux qui étaient là précédemment à brainstormer sur la mobilité justement.

LE PRÉSIDENT :

740 Oui. Bonne idée. Dernière question. Vous demandez de maintenir le COS et non pas de le réduire. Qu'en est-il au niveau des hauteurs? Puis, en fait, ma question c'est j'imagine que c'est pour ça que vous demandez de maintenir le COS, mais l'idée des nouvelles constructions, ça c'est des hauteurs qui ne dépasseraient pas j'imagine celles
745 qui existent présentement ou vous voulez aller plus haut?

750 **M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :**

La hauteur qui est sur le site est adéquate. C'est une hauteur jusqu'à 65 mètres, puis ça permet de réaliser la densité qui est nécessaire pour ce site. La question c'est vraiment juste pourquoi descendre la densité dans ce contexte. C'est un site qui est déjà planifié depuis presque 20 ans avec l'arrondissement.

LE PRÉSIDENT :

O.K. Puis, dernière dernière question. Il me reste encore un petit peu de temps. Dans le projet donc il y a... on parle de projet de construction, mais est-ce qu'au niveau de la préservation des espaces verts, il y a dans vos concepts ou dans vos scénarios, il y a des parcs? Il y a des espaces verts protégés ou...?

765 **M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :**

Oui, tout à fait puis il y a... On a pris le concept de la ville au niveau de placer un parc principal sur le bord de l'eau, de renforcer les connexions sur le bord de l'eau puis... et de préserver les tracés d'Expo 67. Je crois...

770 **LE PRÉSIDENT :**

Ça serait conforme à ce qu'on retrouve dans le plan?

775 **M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :**

Oui, c'est sûr que... Qu'est-ce qui est proposé par la Ville fonctionne bien comme principe de développement. C'est juste qu'on pense que réduire la densité n'est pas supporté par, de rigueur, puis on devrait garder tel quel le zonage.

780 En fait, c'est des principes qui sont déjà dans le... Si on garde la planification de
PIIA qui est déjà faite par l'arrondissement, tous ces principes existent déjà. Donc, ce n'est
pas nouveau. C'est des principes qui existent depuis longtemps dans la planification pour
ce site.

785 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie beaucoup.

M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES:

790 Merci.

Mme MARTINE ROMEO :

Merci. Bonne journée.

795 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, on revient dans quelques instants avec les représentations d'Action-Gardien
CDC de la Pointe-Saint-Charles.

M. SIMON PAQUETTE ET Mme JOCELYNE BERNIER

Action-Gardien CDC de la Pointe-Saint-Charles

810

LE PRÉSIDENT :

815

Alors, rebonjour. Maintenant avec Action-Gardien, Simon Paquette et Jocelyne Bernier. C'est bien ça? Oui. Alors, bonjour, bienvenue. Alors, dix minutes pour votre présentation, ensuite un autre dix minutes pour les échanges. On vous écoute.

Mme JOCELYNE BERNIER :

820

C'est bien. Alors, bonjour Monsieur et Mesdames les commissaires. Nous sommes ici pour porter une vision citoyenne qui a été élaborée de longue date à Pointe-Saint-Charles. Nous avons déposé à la commission notre projet collectif qui est issu de l'Opération Populaire d'Aménagement réalisée en 2019 et mise à jour en 2023.

825

Ce projet bénéficie de l'appui de 3 000 personnes de notre communauté et d'une centaine de chercheurs experts et personnalités publiques – la liste est en annexe de notre mémoire.

830

D'entrée de jeu, nous tenons à souligner la grande qualité du plan directeur, reflet d'années de concertation et d'échanges. Nous adhérons à de nombreuses propositions liées à l'emploi, l'environnement, le patrimoine, le verdissement, l'accès à l'eau.

835

Nous allons aujourd'hui nous concentrer sur les enjeux de fond et les lacunes du plan directeur, en priorité, celles concernant le logement.

Nous pouvons témoigner à quel point les méga projets immobiliers dans le Sud-Ouest et Ville-Marie sont en total déconnexion avec les besoins réels des Montréalais et Montréalaises.

840 Pire, ils ont accentué la gentrification et la pression sur les quartiers avoisinants avec toutes les conséquences que l'on connaît : explosion des valeurs foncières, hausses de loyer abusives, déracinement des familles et perte du réseau social pour eux. Saviez-vous qu'à Griffintown, le tiers des logements sont utilisés à des fins spéculatives et donc détournés de leur fonction première pour les Montréalais et les Montréalaises.

845 On ne répondra pas à la crise du logement en accélérant la construction de condos ou d'unités locatives trop chères pour la majorité de la population. Le marché des petits condos luxueux n'est pas en crise. Ce sont les logements qu'on peut se payer, de taille adéquate pour les familles qui font cruellement défaut.

850 Dans le Sud-Ouest, le loyer moyen des logements disponibles à la location est évalué à 1 600 dollars par mois. Et on prévoit des augmentations de 30 % d'ici trois ans.

855 Pendant ce temps, la liste des requérants pour du logement social et communautaire ne cesse de s'allonger. Avec des personnes à faibles revenus bien sûr, mais aussi des ménages à moyens revenus qui sont incapables de se loger dans le marché privé.

860 Depuis une vingtaine d'années, les constructions résidentielles sont concentrées dans les mains d'un petit nombre de promoteurs qui disposent d'importants capitaux grâce aux fonds d'investissements. Ils accaparent ainsi des pans entiers de nos quartiers.

On ne rappellera jamais assez que leur objectif premier n'est pas de garantir un toit sur la tête à tous et toutes, mais de maximiser les rendements pour leurs investisseurs.

865 Ainsi, les tours sont de plus en plus hautes et les condos de plus en plus petits. C'est cette même logique que le consortium de promoteurs veut étendre à Bridge-Bonaventure en mettant la main sur des terrains publics fédéraux.

870 De nombreuses recherches ont pourtant documenté l'impact de la financiarisation du logement, que ce soit à Toronto ou à Vancouver. Ici, à Montréal, on en est aux balbutiements et déjà les ravages sont évidents.

875 La crise du logement abordable n'est pas passagère, elle est structurelle et on n'en sortira pas tant que le droit de se loger sera secondaire par rapport aux rendements financiers. Il faut oser dire non, il faut refuser d'abandonner nos derniers terrains publics à la spirale spéculative.

880 Le Plan directeur manque cruellement d'ambitieux à notre avis concernant le logement social et hors marché. Il ne se prononce pas sur la question de fond : pour qui construit-on ces logements? La Ville se contente d'appliquer le règlement pour une métropole mixte. Elle ouvre timidement la porte à le dépasser un peu au Bassin Wellington en misant sur le partenariat avec la Société Immobilière du Canada.

885 Nous demandons à la Ville de présenter dans son Plan directeur une étude des besoins des ménages et de conditionner tout développement résidentiel à une adéquation entre ces besoins et les logements à construire.

890 Nous demandons également à la Ville d'affirmer clairement que les terrains publics du Bassin Wellington sont une occasion à ne pas manquer sous aucun prétexte pour un vaste chantier de logements sociaux hors marché.

 Nous savons que la Ville ne dispose pas de tous les leviers financiers, loin de là, ni de la maîtrise foncière. Mais nous attendons de la Ville, un leadership beaucoup plus fort.

895 Elle doit concerter les paliers fédéral et provincial, ainsi que les acteurs locaux pour trouver ensemble des solutions afin de garder les terrains publics hors du marché spéculatif que ce soit par fiducie, emphytéose ou autre formule novatrice auxquelles a fait allusion monsieur Christopher avant moi.

900 Les hauteurs maintenant. Les promoteurs veulent développer 9 500 logements dont la grande majorité à Pointe-Saint-Charles. Ils réclament une autorisation de 120 mètres, soit 40 étages. Rendu là, ce n'est plus Griffintown qu'ils veulent prolonger, c'est carrément le centre-ville.

905 Nous sommes totalement contre cette hyper densification démesurée. Nous sommes en faveur de plus de densité, mais nous croyons que celle-ci doit rester à échelle humaine en misant sur la proximité et la compacité.

910 Tout comme la Ville, nous proposons une trame allant de 7 à 25 mètres. Cependant, les pointes de hauteur à 65 mètres, c'est encore trop haut à notre avis. Nous demandons à la Ville de revoir son plan directeur pour limiter les hauteurs à 40 mètres, soit 12 étages.

915 Ces derniers mois, nous avons été témoins de la forte adhésion aux auditions et pas seulement des gens de Pointe-Saint-Charles. Malgré les 120 mètres que la SIC propose, la majorité des participants à ces consultations qui venaient de nombreux horizons différents adhéraient plutôt à notre proposition. Donc, dans les faits, qui en veut de ces méga tours à part les promoteurs? Où elle est l'acceptabilité sociale?

920 Je vais passer la suite à Simon.

M. SIMON PAQUETTE :

925 Oui. Donc ensuite, concernant les équipements publics. Donc, ce qu'on voit en fait, c'est qu'à Griffintown trouver un terrain pour école primaire et la construire semble être mission impossible. Si on veut éviter de se retrouver dans une situation infernale comme ça, on pense que c'est absolument nécessaire que les besoins soient identifiés en amont et que les terrains ciblés soient réservés avant toute autorisation du projet.

930 Au-delà d'une école primaire, il n'y a aucune école secondaire ni maison de la culture dans Pointe-Saint-Charles, dans Griffintown, dans la Petite-Bourgogne. Sans parler des besoins des nouveaux développements. Donc, on pense que c'est nécessaire, en fait, d'en prévoir une sur le site quelque part dans Bridge-Bonaventure.

935 Maintenant, en ce qui concerne la mobilité. Rien n'est prévu en amont pour réduire le transit automobile... donc en amont. Par exemple, le futur boulevard urbain Bonaventure ne doit pas être une autoroute déguisée. On pense que c'est absolument nécessaire que la Ville tienne son bout pour un maximum de quatre voies, deux de chaque côté, et non les six qui pourraient être faites.

940 Également, elle doit revoir le transit sur le pont Victoria en analysant la possibilité que... de réduire le transit en mettant tout le temps une voie par direction.

945 Ensuite, le scénario de déviation de transit automobile du pont Victoria vers l'axe Bonaventure est insuffisant. La Ville doit mener jusqu'au bout une étude de scénario de déviation obligatoire, donc... Voilà.

950 Il faut absolument apaiser les rues du nouveau développement. Réduire l'espace automobile est le meilleur moyen pour changer les habitudes en amont et redonner l'espace au verdissement, aux déplacements actifs et collectifs. Les rues Bridge, Mill et

Wellington, donc devraient être limitées à une voie par direction, donc sur l'ensemble de ces axes, c'est un prérequis selon nous.

955 Maintenant, pour ce qui est de l'emploi. Bravo à la Ville de miser sur la consolidation de l'emploi. Mais, il faut garantir que l'implantation de l'habitation ne compromette pas les zones d'emploi. Car la mixité d'usages amène une pression spéculative et un abandon progressif de la vocation d'emploi au profit du résidentiel, plus rentable.

960 Que nous reste-t-il des immeubles à vocation économique qu'on avait le long du Canal Lachine, à Griffintown ou à Pointe-Saint-Charles? On salue fortement le maintien du zonage d'emploi pour le triangle Nord. Mais pour aller au bout de la logique, on pense que c'est essentiel de protéger également, en fait, de changer le zonage au nord de la rue St-Patrick dans le triangle et de le changer au fait au plan d'urbanisme.

965 On a entendu les vibrants appels des promoteurs à résidentialiser ce secteur avec des tours distinctives en prétextant les taux de vacance des tours à bureaux du centre-ville, mais il y a d'autres besoins au niveau économique. La demande est encore très forte pour ce qui est des espaces de production légère, artisanale, alimentaire, commerciale. Donc, c'est important d'avoir une multiplicité de vocations économiques différentes à même la Ville et pas juste les banlieues.

970 On demande donc de préserver fermement ce secteur à la spéculation et de garantir des locaux abordables pour ces petites et moyennes entreprises. Non, la communauté de Pointe-Saint-Charles ne veut pas raser ces secteurs pour implanter des tours de 40 étages. Et oui, selon nous le consensus qu'il y avait en 2015 de protéger le triangle à l'emploi est encore pertinent même si on envisage peut-être éventuellement dans quelques années ou pas, une station du REM.

980

985 Finalement, la stratégie règlementaire. La stratégie présentée en fait par la Ville nous préoccupe beaucoup. On pense que... En fait, les promoteurs réclament d'aller toujours plus vite, d'alléger les processus. Ils revendiquent de façon décomplexée du plein droit pour leurs tours à condos.

990 A l'inverse du passe-droit, en fait, on demande plutôt à la Ville de mieux encadrer les développements futurs. Selon nous, reposer autant sur des outils discrétionnaires et sur la négociation, c'est inquiétant. Surtout pour un développement qui va s'étaler sur de nombreuses années et dans un contexte où les élus et les fonctionnaires vont changer, donc c'est plus difficile d'appliquer des... tout ce qui est discrétionnaire et négociations. Il faut mieux définir les outils discrétionnaires en amont et les sécuriser dès maintenant... euh, les éléments fondamentaux de la vision.

995 Donc en ces sens, on a quatre recommandations. Donc, la première. En l'absence de PPU, on demande à la Ville d'inclure au plan d'urbanisme les principales balises que tout développement futur devra respecter. Pas besoin d'attendre un prochain plan d'urbanisme et de mobilité pour le faire.

1000 En deuxième, on propose de mieux encadrer les pointes de hauteur et les coefficients d'occupation au sol en sous-divisant les secteurs pour mieux cibler où est-ce qu'il y aurait des immeubles plus hauts, notamment pour le Bassin Wellington.

1005 En troisième, on demande à la Ville de rehausser les conditions à l'introduction de l'habitation en y ajoutant des cibles de logement social et de sécuriser les terrains pour les équipements publics.

 En quatrième, on estime incontournable d'assujettir les sous-secteurs à des règlements de plan d'aménagement d'ensemble. Pour le moment, le plan directeur parle de plan d'ensemble et dit que des projets intégrés se feront selon des outils appropriés,

1010 mais la Ville nous a confirmé qu'il ne s'agissait pas de PAE. C'est un outil qui est prévu par la Loi, donc on pense qu'on devrait l'utiliser; c'est prévu, donc utilisons-le.

Mme JOCELYNE BERNIER :

1015 En conclusion, le réaménagement de Bridge-Bonaventure, c'est une opportunité en or, mais seulement si on ne cède pas aux sirènes des promoteurs qui veulent en faire un deuxième centre-ville. Aucun projet n'est parfait, mais inspirons-nous d'Angus, de Benny Farm, de Louvain-Est, de Milton-Parc.

1020 Bâtissons un milieu de vie qui mise sur des propriétés publiques et sur une collaboration exemplaire entre les trois paliers de gouvernement pour répondre à des intérêts collectifs.

1025 Pour en faire un projet dont la Ville sera fière en 2050, nous sommes prêts et motivés à poursuivre les discussions avec la Ville, la SIC, les paliers fédéraux et provinciaux pour un développement à la hauteur des besoins et des ambitions de la population de Pointe-Saint-Charles.

Voilà. Je vous remercie.

1030

LE PRÉSIDENT :

1035 Merci beaucoup. Question un peu large. En fait, vous soulignez qu'il y a deux visions de développement qu'on voit bien, donc... Puis on peut simplifier par celle des tours à condos et celle du développement hors marché, si je simplifie. Votre position est claire. En fait, ma question c'est est-ce qu'il est possible de concilier ces deux visions-là dans le développement de Bridge-Bonaventure?

Mme JOCELYNE BERNIER :

1040

Il pourrait y avoir dans... Parce qu'il y a des terrains privés... si les balises sont inscrites en termes de réglementation claires et nettes, les promoteurs disent qu'ils veulent la prévisibilité. Si la réglementation à venir est claire, les outils réglementaires sont clairs – ce qui n'est pas le cas – c'est une vision qu'on nous propose et qu'on trouve intéressante, bien il va y avoir cette prévisibilité-là.

1045

Maintenant, c'est des terrains publics une grande majorité. On ne parle pas de l'ensemble du secteur Bridge-Bonaventure, mais du Bassin Wellington. Ce sont des terrains parapublics, que ce soit la SIC ou Loto-Québec. C'est des terrains comme citoyen – j'ai un certain âge - où dans lequel nos taxes ont été utilisées aussi ou transférées à ces institutions-là.

1050

Alors, on trouve qu'il y a là une occasion de répondre à un besoin. Parce que ce qu'on veut vous expliquer et je pense qu'on était clair dans nos propos, c'est que la crise du logement, ce n'est pas une crise du logement en général. On nous parle du logement en général. Dans Griffintown, il y a le tiers des logements qui sont des logements pour de la spéculation immobilière.

1055

LE PRÉSIDENT :

1060

Est-ce que...

Mme JOCELYNE BERNIER :

1065

Alors ça, ça ne répond pas aux besoins des Montréalais.

LE PRÉSIDENT :

1070 Sur ce tiers-là, j'avais une question. Après ça, je vais laisser mes collègues poser leurs questions aussi. Mais quand vous parlez de tiers qui est du marché spéculatif, est-ce que c'est inoccupé ou c'est...?

Mme JOCELYNE BERNIER :

1075 Non, ce n'est pas tout inoccupé. Ce n'est pas occupé de façon permanente par des gens qui vivent à Montréal, qui y travaillent, qui y étudient, qui ont des activités de façon permanente. Ça ne veut pas dire qu'ils ne sont pas occupés. Ils peuvent être pour des activités touristiques, hein, dans certains cas. Comme ils peuvent être pour des gens de passage aussi à court terme...

1080

LE PRÉSIDENT :

... Style Airbnb ou...

1085

Mme JOCELYNE BERNIER :

... Je n'ai pas fait une étude complète, mais il y a un problème structurel au niveau du logement abordable. C'est là-dessus qu'on veut...

1090

LE PRÉSIDENT :

... Je comprends...

1095

Mme JOCELYNE BERNIER :

... attirer votre attention.

1100

LE PRÉSIDENT :

C'est clair. Merci. Autre question? Luba?

1105

LA COMMISSAIRE SERGE :

Oui. Moi, je vais revenir sur cette question d'emploi, le maintien et la consolidation. Et dans le mémoire, quand vous parlez du triangle Nord Pointe-Saint-Charles, vous parlez aussi de ce que vous avez observé le long du Canal Lachine. Est-ce que vous pourriez parler un petit peu plus de quel a été ce processus? Qu'est-ce qui arrive et qu'est-ce que vous craignez dans tout ça?

1110

Mme JOCELYNE BERNIER :

Personnellement, j'habite le quartier depuis 35, 40 ans environ. J'ai vu ces transformations. Elles ont commencé sur la Rive-Nord du canal dans le secteur de St-Henri, Petite-Bourgogne. Et au début avec le regroupement pour l'économie sociale et l'emploi, le Réseau, on avait réclamé le maintien d'un zonage emploi. Et ça a fonctionné par, projet par projet.

1115

1120

Alors, il y avait d'un projet à l'autre, les condos de luxe s'additionnaient et c'est comme ça qu'on en est arrivé à avoir... il y a une partie de la population qui se sent comme un peu exclue des rives du canal parce qu'il y a une barrière de condos de luxe.

1125 Et c'est exactement ce que les promoteurs veulent maintenir au nord de la rue St-
Patrick dans le triangle qu'on appelle le triangle Pointe-Saint-Charles Nord. Alors, c'est
juste la continuité d'un type de développement qui crée une pression immobilière, qui crée
une hausse des valeurs foncières, une hausse des loyers qui en découlent et qui amène
1130 beaucoup de personnes qui ont vécu longtemps dans notre milieu à être forcées de
s'exiler vers d'autres, ou même à se retrouver, vous allez voir au premier juillet là, en
demande de logements qu'ils n'ont pas pu trouver.

LA COMMISSAIRE SERGE :

1135 Et ça... Juste, selon vous, si on dit alors on ne permet pas de logements de
résidentiel le long... dans le triangle, selon vous est-ce que les emplois vont rester? Est-ce
qu'il y a... ce besoin se sent toujours d'avoir des endroits pour les emplois?

Mme JOCELYNE BERNIER :

1140 Il y a des petites entreprises... En fait, Action-Gardien a travaillé avec le réseau et
la Chambre de commerce du Sud-Ouest. Il y a des petites entreprises qui occupent. Ce
n'est pas des logements vacants dans le triangle nord et il y a un potentiel que ce soit de
l'industrie alimentaire, de la petite entreprise.

1145 Il y a aussi des grands sites d'entreposage et tout ça. Il y a du potentiel. Il faut avoir
par exemple... Il était question, quand le plan d'arrondissement a été adopté pour faire de
ce secteur un secteur d'emploi, il devait y avoir un comité. Et il n'a malheureusement pas
été vraiment mis sur pied.

1150 Alors, on le souhaite fortement avec ces acteurs, que ce soit des acteurs
économiques, d'administration municipale ou communautaire, qu'on s'assoie et qu'on
prévoie des moyens de mise en valeur pour ajouter à ce qui existe déjà comme emploi.

LA COMMISSAIRE SERGE :

1155

O.K. Merci.

LE PRÉSIDENT :

1160

Merci. Coumba?

LA COMMISSAIRE NGOM :

1165

Oui. Alors dans votre mémoire, vous présentez, vous évoquez la densité sous plusieurs aspects et j'aimerais vous entendre un peu plus sur ce que vous appelez justement la densité écologique.

Mme JOCELYNE BERNIER :

1170

Oui, bien je vais commencer, tu continueras. En fait, il y a beaucoup de façons de densifier. Il y a des urbanistes très reconnus. Je pense à Yann-Gaël l'européen ou à Jane Jacobs aux États-Unis, qui parlent d'une densité à échelle humaine. La compacité moins... plus d'espaces partagés, moins d'espaces aussi à l'auto.

1175

On propose un stationnement mutualisé pour enlever le stationnement sur rue qui sécurise, mais qui laisse aussi plus d'espaces. On n'est pas contre toutes formes de hauteur, mais notre repère à nous, c'est entre autres le grand édifice du Nordelec qui est un édifice patrimonial reconnu qui permet douze étages pour des pointes de hauteur et d'autres on est d'accord avec le plan de la Ville de monter quand même... Quand on a révisé notre plan, on était plus sur la construction typique du quartier.

1180

1185 Maintenant, on est prêt à augmenter. Et dans notre nouvelle proposition, on augmente la densité effectivement. On va aussi en chercher sur le site des stationnements du Costco. Il y a des négociations à faire ou sur le site actuellement de Ray-Mont Logistiques, qui est appelé à déménager, qui est une propriété privée. Ça implique des négociations puisqu'il a été acheté récemment par un des promoteurs.

1190 Alors, c'est un peu une densité à échelle humaine. C'est quand on circule sur une rue, qu'on ne soit pas dans un corridor où on voit à peine le ciel qui crée un manque d'ensoleillement, des corridors de vent, mais qu'on soit un milieu que les familles peuvent habiter en sécurité. Ça peut être des cours partagées entre les habitations aussi. Je m'arrête là, je vais laisser Simon peut-être compléter.

1195 **M. SIMON PAQUETTE :**

1200 Oui, je voulais juste peut-être ajouter... en fait, nous ce qu'on voit c'est qu'il y a de plus en plus d'études qui constatent qu'au-delà d'une certaine hauteur, les tours en fait ne sont pas plus écologiques, en fait, comme on aime nous le vendre comme argument contre l'étalement urbain. En fait, on... Donc, nous... En fait, réduire les hauteurs en fait c'est une façon que justement ce soit plus écologique notamment au niveau de la gestion énergétique.

1205 Aussi, nous on propose maximum douze étages pour pouvoir faire des constructions en bois. Donc, on voit qu'il y en a de plus en plus qui se font à Montréal ou ailleurs. Mais on pense que c'est vraiment une bonne opportunité pour faire des constructions en bois, avoir un modèle vraiment novateur. Puis, présentement en fait, on ne peut pas construire au-delà de douze étages. Donc, c'est ça.

1210

LA COMMISSAIRE NGOM :

Parfait.

1215

M. SIMON PAQUETTE :

Pour une question de... pour différentes raisons, oui,... Voilà.

LE PRÉSIDENT :

1220

C'est clair.

Mme JOCELYNE BERNIER :

1225

J'ajouterais qu'on n'y perd pas en verdissement si on a des cours partagées, des espaces... beaucoup d'espaces publics partagés plutôt que passer le modèle de la banlieue chacun sa cour individuelle. Donc, il est possible d'avoir beaucoup de verdissement quand même avec la compacité.

LE PRÉSIDENT :

1230

Merci beaucoup. C'est tout le temps qu'on a malheureusement.

M. SIMON PAQUETTE :

1235

Merci.

1240

LE PRÉSIDENT;

Je vous remercie encore pour votre participation. On revient dans quelques instants avec le Syndicat de copropriété Profil-O.

1245

Mme JOCELYNE BERNIER :

Merci.

1250

LE PRÉSIDENT :

Merci.

1255

LA COMMISSAIRE NGOM :

Merci.

1260

M. ANDRÉ DUCHARME
Syndicat de copropriété Profil-O

1265

LE PRÉSIDENT :

Alors, rebonjour mesdames, messieurs. Alors, nous voilà avec le Syndicat de copropriété Profil-O. Monsieur André Ducharme, bonjour.

M. ANDRÉ DUCHARME :

1270

Bonjour.

LE PRÉSIDENT :

1275

Alors, dix minutes pour la présentation.

M. ANDRÉ DUCHARME :

1280

Parfait.

LE PRÉSIDENT :

Puis, un autre dix minutes d'échange...

1285

M. ANDRÉ DUCHARME :

C'est bon.

LE PRÉSIDENT :

1290

... avec les commissaires.

M. ANDRÉ DUCHARME :

1295

Merci. Bien, je vous remercie de nous permettre de faire cette présentation.

1300 Donc, je suis André Ducharme. Je suis vice-président du Syndicat de copropriété Profil-O. Monsieur Luc Beaulieu, président, devait être avec nous aujourd'hui, mais j'allais dire malheureusement, il est avocat, et il est appelé sur une cause, mais c'est malheureusement, il est avocat, il est appelé sur une cause, donc il ne peut pas être avec nous.

1305 Donc, la copropriété Profil-O, c'est un des trois complexes d'habitations de la Cité du Havre. C'est situé au 2380 de l'avenue Pierre-Dupuy, ça regroupe 59 unités d'habitations. Dans le mémoire qu'on vous a présenté, on aborde plusieurs sujets. Aujourd'hui, on va surtout parler de l'espace vestiges qui est le grand espace vert non développé à la Cité du Havre.

1310 Le Plan directeur prévoit ajouter 2 600 nouvelles unités résidentielles sur l'espace vestiges. Selon nous, ce n'est non seulement pas souhaitable, mais c'est également non réaliste. Irréalisable, en fait. On va vous expliquer pourquoi.

1315 Et compte-tenu de la valeur du lieu, de sa valeur historique, de sa valeur environnementale, des enjeux de mobilité, de la capacité d'accueil de la Cité du Havre, ce sont tous des facteurs qui font en sorte que ce qui est prévu au Plan directeur serait très difficile à réaliser.

1320 Alors, je vais demander de changer de page puisque je ne contrôle pas. Je vous présente deux images. L'image du haut, c'est le secteur Bridge-Bonaventure. On constate que l'espace vert le plus important de tout le secteur, il est à la Cité du Havre.

1325 En fait, le Plan directeur le dit d'ailleurs, l'une des caractéristiques du secteur Bridge-Bonaventure, c'est qu'il est fortement minéralisé et qu'il compte trop peu de lieux de verdure. L'un des objectifs du Plan directeur, c'est donc d'en développer là où il serait possible de le faire.

On parle de déplacer une autoroute, l'autoroute Bonaventure, pour créer un boulevard urbain et par le fait même un espace vert. Ce avec quoi on est totalement d'accord. Mais dans le même Plan directeur, on parle de réduire considérablement un espace vert qui existe déjà. Et pour nous, ça c'est totalement contradictoire.

1330

L'image du bas illustre l'un des principaux enjeux du secteur Bridge-Bonaventure qui est l'enclavement de ces quartiers. Alors, il y a des X, il y a des O dus principalement à l'autoroute Bonaventure qui est à droite, la ligne jaune à droite, et aussi à la rue Bridge qui est la ligne jaune à gauche.

1335

Bien ça fait en sorte que Bridge-Bonaventure, en fait, c'est comme quatre ou cinq secteurs enclavés et séparés les uns des autres. Ce qui rend presque impossible la mobilité piétonne et très difficile la mobilité cycliste d'est en ouest. Notamment le rond du bas, c'est un endroit où on peut passer, ça c'est la rue des Seigneurs. Il n'y a pas de trottoirs. Et c'est une des sorties du pont Victoria.

1340

Le grand X entre les deux O, bien c'est l'endroit où on ne peut pas passer. C'est impossible de circuler que ce soit à pied, à vélo ou en auto. Donc, on... Ce sont deux secteurs qui sont totalement séparés les uns des autres. Le petit O au-dessus, bien c'est la rue Bridge.

1345

Là, on peut passer effectivement, mais c'est quand même un sacré détour si on veut couper d'un quartier à l'autre. Et les trois signes du haut, bien ça ce sont les liens entre le sud, donc entre tout le secteur, et la Ville de Montréal. C'est impossible de passer à pied ou en vélo du centre du secteur Bridge-Bonaventure au bas du Vieux-Montréal ou au bas de la ville, carrément, le boulevard Robert-Bourassa. L'autoroute Bonaventure passe là et il n'y a aucun lien cycliste ou piéton dans le quartier.

1350

1355 Donc, il faut soit aller totalement à gauche où est le rond du pont Wellington ou
totalement à droite où est le rond d'un pont qui entre dans le Vieux-Montréal à la hauteur
de la rue Queen, si je ne me trompe pas. Alors ça, c'est la problématique de tout le secteur
Bridge-Bonaventure et ça a un lien avec de dont on va parler par la suite.

1360 Oui, prochaine page, merci. Ça, c'est pour parler de la consultation publique de
2019 sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure. On avait présenté un mémoire et je
voudrais vous rappeler les trois recommandations qui avaient été faites par les
commissaires. Trois des recommandations, pardon.

1365 Recommandation numéro 6 : *« La commission recommande qu'une
reconnaissance patrimoniale soit accordée aux témoins architecturaux, artistiques et
paysagers de l'Expo 67 sur la Cité du Havre en agrandissant les limites du site patrimonial
de l'île Sainte-Hélène. »*

1370 Recommandation 29 : *« La commission recommande que tous les espaces non
développés de la Cité du Havre soient zonés espaces verts, incluant le parc vestiges, que
ces espaces soient raccordés à la trame verte et bleue et que les vestiges d'Expo 67 qui
s'y trouvent soient mis en valeur. »*

1375 Recommandation numéro 30 : *« La commission recommande de connecter le
Bassin Peel à la Cité du Havre en créant des parcours piétons et cyclistes conviviaux
comportant des haltes aux sites historiques et aux vues d'intérêt. »*

1380 Évidemment, on était totalement en accord avec ces recommandations qui allaient
dans le sens de notre mémoire. Et je ne vous cacherai pas qu'on est surpris, qu'on est
déçu que ça ne se retrouve pas dans le Plan directeur dont on discute aujourd'hui.

Photo. Prochaine photo, s'il vous plait. O.K.

1385 On va parler de l'espace vestiges. C'est comme ça qu'il est désigné dans le Plan directeur. Nous, on l'appelle le parc des Vestiges parce que pour nous, c'est un parc. La Cité du Havre, c'est là qu'on se situe, c'était un des points d'entrée de l'Expo. On a tendance à oublier que c'est un élément aussi important que l'île Sainte-Hélène, que l'île Notre-Dame et que la Ronde. Il y avait des pavillons là aussi.

1390 Ce qui reste aujourd'hui ce sont les bureaux administratifs de l'Expo. C'est là que sont situés les bureaux du Port de Montréal. Il y avait une salle de spectacle, c'est maintenant devenu les studios Mels. Il y a Habitat 67 qui est toujours là et il y a un ancien pavillon de l'Expo qui est au 2190 de l'avenue Pierre-Dupuy qui sert d'entrepôt présentement pour Loto-Québec, je crois; on s'inquiète beaucoup d'ailleurs de l'état de cet édifice.

1395 On retrouve maintenant trois complexes d'habitation de condos. Habitat 67, bien sûr qui est toujours là, Tropiques Nord et Profil-O. Ces trois édifices qui sont tous érigés en bordure de Pierre-Dupuy regroupent 325 unités d'habitation. Ce qui reste aussi, et on le voit sur l'image du haut, bien ce sont des voies piétonnes, des esplanades qui sont encore en très bon état et qui datent de l'Expo 67. Le tracé, il est intact. C'est conforme à celui de l'expo.

1405 On retrouve aussi des lampadaires. Ce qui reste des lampadaires de l'Expo, des bases de pavillons. Il y a une sculpture aussi, la Giboulée. Pour nous, c'est quelque chose de précieux qui devrait être mis en valeur. On pourrait également ajouter des artefacts, des sculptures qui sont présentement dispersées un peu partout, qui pourraient se retrouver là.

1410 Spontanément, je pense, parce qu'on en a parlé cette semaine dans l'actualité, je pense au carrousel qui est à la Ronde et visiblement Six Flags ne sait plus trop quoi en faire. Bien, le carrousel pourrait se trouver dans cet espace-là.

1415 Dans cet espace, on a dénombré 300 arbres matures. Évidemment, beaucoup de végétation. Il y a de la vie animale. Le Plan directeur propose d'utiliser la plus grande partie de cet espace pour construire 2 600 unités d'habitation. On passerait donc de 325 à presque 3 000, ce qui reviendrait à multiplier par dix la densité de population.

On peut changer, s'il vous plait.

1420 Dans le Plan directeur, la Ville dit qu'elle propose la création d'un nouvel espace vert. Nous considérons que ce qui est proposé n'est pas du tout la création d'un nouvel espace, mais plutôt la quasi disparition de l'espace vert actuel le plus important du secteur Bridge-Bonaventure. On le voit très très bien sur l'image la différence entre ce que c'est présentement et ce que ça deviendrait.

1425 En plus, les voies piétonnes historiques de l'Expo seraient détruites au profit de voies d'accès aux nouveaux édifices. Une partie de l'espace vert restant deviendrait de l'espace vert privé.

Prochaine photo, sil' vous plait.

1430 Au-delà de la valeur environnementale historique du parc, la Cité du Havre a un enjeu d'accès. Il n'y a que deux voies d'entrée possibles. Il est impossible qu'il y en ait d'avantage. A l'ouest, on peut entrer par l'autoroute Bonaventure, le petit rond que j'ai dessiné. A l'est, par le pont de la Concorde. Il y a déjà un problème de circulation sur Pierre-Dupuy, à cause du casino, des parcs, des spectacles, des feux d'artifice, divers évènements.

1440 Il y a parfois carrément des heures de pointe que pourrait nous envier la ville de Québec. Mais on ne peut pas avoir de troisième lien, c'est impossible. En fin de semaine, c'était le Grand-Prix. Par moment, ça a pris 30 minutes pour passer du point que vous

voyez à gauche, l'entrée, jusqu'au Profil-O. 30 minutes. On peut ajouter une dizaine de minutes pour passer du Profil-O à Habitat.

1445 A notre avis, multiplier par dix la population de la Cité du Havre est carrément impossible, ne serait-ce qu'à cause de ces énormes enjeux de circulation et d'accès.

1450 Ça entre aussi en totale contradiction avec l'objectif de la société du Parc Jean-Drapeau qui veut limiter le trafic automobile sur les îles. On s'est entendus nous pour garder un statut de circulation locale. C'est un statut essentiel pour nous, pour des raisons de sécurité entre autres, mais on est 325, on n'est pas 3 000.

1455 On ne s'oppose pas au développement. Ce qu'on propose en fait, c'est la même chose qu'en 2019, un développement uniquement en bordure de Pierre-Dupuy en harmonie avec la trame résidentielle existante. Quand on va dans le Vieux-Port et qu'on regarde la trame de la Cité du Havre, ce qu'on constate ce sont trois édifices à peu près d'égale hauteur.

1460 Entre Habitat 67 et Tropiques Nord, il y a à peu près la même distance. Entre Tropiques Nord et le Profil-O, il y a à peu près la même distance. On pourrait répéter ça sur le reste de l'avenue vers l'ouest et on se retrouverait probablement avec trois ou quatre édifices qui s'harmoniseraient vers ce qui est déjà là. On doublerait la densité de population actuelle et ça sauverait un très grande partie, en fait, la majeure partie, de ce qu'on appelle le parc des Vestiges et ça serait totalement viable au niveau de l'accès, au niveau de la mobilité, au niveau de la circulation.

1465 Alors voici notre conclusion et nos propositions. Étant lié à Expo 67 et au parc des îles, la Cité du Havre a une valeur historique inestimable et sous exploitée. Le grand espace vert qu'on y retrouve appelé espace-vestiges est le plus grand îlot de verdure de tout le secteur Bridge-Bonaventure. Il permet de plus un accès privilégié au fleuve et de

1470 nombreuses vues d'intérêt sur la ville de Montréal. A cause de sa géographie particulière
et ses accès limités, le développement de la Cité du Havre doit être considéré comme
unique et doit être abordé de manière très spécifique.

Alors, je vais y aller avec nos propositions qui sont sur la page suivante. Merci.

1475

Proposition numéro 1 : que l'espace Vestiges de la Cité du Havre soit transformée
en parc, que les trois instances gouvernementales collaborent à ce que ce soit fait et que
le zonage résidentiel attribué à cet espace devienne un zonage vert.

1480

Proposition numéro 2 : que le parc ainsi créé soit doté d'infrastructures touristiques
et récréatives afin de profiter à toute la population.

Numéro 3 : que les vestiges de l'Expo 67 présents sur ce site soient tous préservés
et mis en valeur.

1485

Numéro 4 : que le futur parc des Vestiges, ainsi que le parc de Dieppe soit intégré
au parc Jean-Drapeau et relève de la Société du Parc Jean-Drapeau.

1490

Numéro 5 : que le développement immobilier sur la Cité du Havre, s'il devait y en
avoir un, soit limité à la bordure de l'avenue Pierre-Dupuy en respectant les hauteurs des
trois édifices existants et que les emplacements entre les nouveaux complexes
immobiliers soient les mêmes qu'entre les complexes existants.

1495

Numéro 5 : que le nombre total d'unités résidentielles à la Cité du Havre soit limité
au double du nombre d'unités déjà existantes et que les nouveaux édifices aient une
qualité architecturale s'harmonisant avec les complexes immobiliers déjà existants.

1500

Numéro 6 : que les commerces et services de proximité soient aménagés dans le futur quartier du Bassin Wellington, Bassin Peel plutôt qu'à la Cité du Havre, là où les besoins sont réels, et où la densité de population le justifie.

1505

Que des aménagements soient faits afin que les divers quartiers du secteur Bridge-Bonaventure soient désenclavés et que leurs résidents puissent ainsi aisément transiter entre eux.

Qu'une passerelle piétonne et cycliste soit érigée au-dessus du Canal Lachine entre la rue Riverside d'un côté et la rue de la Commune de l'autre.

1510

Finalement, numéro 9 : que la portion surélevée de l'autoroute Bonaventure qui traverse le Canal Lachine soit remplacée par un tunnel afin de désenclaver totalement et définitivement le secteur Bridge-Bonaventure.

Merci.

1515

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup. Donc, maintenant on passe à la période de questions et d'échange. Luba.

1520

LA COMMISSAIRE SERGE :

Oui. Euh, moi j'ai une question, dans votre mémoire...

1525

M. ANDRÉ DUCHARME :

Oui.

LA COMMISSAIRE SERGE :

1530 ... à la page 12, vous dites : « Nous sommes convaincus que 3 000 unités ne
permettraient pas de mettre en place de nombreux services de proximité de façon
efficace. »

M. ANDRÉ DUCHARME :

1535 Effectivement.

LA COMMISSAIRE SERGE :

1540 Comment arrivez-vous à cette conclusion?

M. ANDRÉ DUCHARME :

1545 Bien, on a eu... On a discuté entre autres avec la Ville, avec les gens de
l'urbanisme. On constate que malgré ce nombre-là, il n'y aurait pas d'école. Il n'y aurait
pas de marché d'alimentation d'importance. Donc, les services seraient des services de
type grand dépanneur, Tim Horton, euh... est-ce que c'est suffisant? Non, ça voudrait dire
que les gens qui vivraient, mettons dans les 3 000 résidences de la Cité du Havre, seraient
quand même obligés de sortir de la Cité du Havre pour subvenir aux besoins plus
importants.

1550 Les familles seraient obligées d'envoyer leurs enfants en-dehors du quartier,
comme ils le font d'ailleurs présentement pour l'école. Clinique médicale, il n'y en aurait
probablement pas. Pharmacie d'importance, non plus.

1555 La densité de population ne serait pas suffisante pour justifier ce type de service-là, donc ne pourrait pas faire vivre ce type de service-là à notre avis.

LA COMMISSAIRE SERGE :

1560 Selon les informations que vous avez eues, ce serait quoi la population ? A quel moment est-ce qu'on a une masse critique ? Parce qu'on parle de 3 000 unités, ça veut dire 6 000 personnes?

M. ANDRÉ DUCHARME :

1565 Oui. Ça prendrait plus que ça, c'est ce qu'on constate. Mais l'enjeu qui est également présent et qui est également très très préoccupant et c'est pour ça que j'en ai parlé aujourd'hui, c'est l'accès. C'est la mobilité. C'est le fait que... Moi, je ne connais pas beaucoup de quartiers de Montréal qui ont, mettons 6 000 habitants, et qui n'ont qu'une façon d'y entrer, qui n'ont qu'une rue.

1570 Parce que même si on créait, même si on prenait des voies existantes qui sont des voies de l'Expo qui, de l'avis de plusieurs, sont des voies qu'on ne devrait pas toucher. Mettons qu'on se servirait de ces voies-là pour faire des rues qui permettraient à des gens d'accéder à des résidences qui ne seraient pas en bordure de Pierre-Dupuy, supposons qu'on ferait ça, ça ne réglerait pas le problème que pour entrer et pour sortir de la cité du Havre, il n'y a qu'une façon et il ne peut pas y en avoir d'autres.

1580 Si on regarde la configuration de la Cité du Havre, on ne peut pas démolir les installations du port pour faire une entrée supplémentaire. On ne peut pas démolir les bureaux du port pour faire une entrée supplémentaire qui serait en amont par rapport à celle qui est déjà là. Ce sont des choses qui sont techniquement impossibles. On ne peut pas construire un autre pont entre les îles et la Cité du Havre. Et de toute façon, il y a une

1585 volonté du Parc Jean-Drapeau, c'est dans leur Plan directeur, de réduire autant que possible la circulation entre les îles et la Cité du Havre.

Donc, il y a un problème d'enclavement naturel de ce quartier-là. On a beau le revirer de bord tant qu'on veut, il y a une limite à la capacité d'accueil de la Cité du Havre.

1590 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

A cause de l'accès?

1595 **M. ANDRÉ DUCHARME :**

A cause de la façon dont ce quartier-là... et j'utilise le mot quartier, je pourrais dire de cette façon... de la façon dont cette rue-là est faite. Et on le vit, hein, sérieusement. C'est parfois difficile carrément d'entrer et on est juste 325.

1600 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K. Merci.

1605 **M. ANDRÉ DUCHARME :**

Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

1610 Merci. Coumba?

LA COMMISSAIRE NGOM :

1615 Oui, alors dans votre mémoire, vous avez souligné les différentes valeurs que ce projet englobe, notamment la valeur historique et d'ailleurs, vous mettez beaucoup d'emphase sur les vestiges.

M. ANDRÉ DUCHARME :

1620 Oui.

LA COMMISSAIRE NGOM :

1625 J'ai une question par rapport à ça. Comment voyez-vous en fait la cohabitation, synergie entre cette vie de quartier comme vous le dites, cette vie urbaine et la mise en valeur, voire la commémoration active de ce paysage historique, ce patrimoine?

M. ANDRÉ DUCHARME :

1630 Bon, présentement ce qu'on appelle le parc des Vestiges n'est pas un parc, hein. C'est un espace privé qui appartient à la SIC qui est, on peut dire minimalement entretenu, mais les vestiges sont là. On cohabite avec ces vestiges-là. Et je dois même dire que pour la plupart des résidents de la Cité du Havre, c'est quelque chose d'important. Il y a même des gens qui habitent...

1640 Bien, Habitat 67 est un bon exemple. Les gens qui habitent Habitat 67 le font pour... par conviction pour la plupart, mais on peut dire la même chose pour les gens qui ont choisi de vivre à Tropiques Nord ou à Profil-O. Ce sont des gens qui ont choisi de vivre là, entre autres, pour plusieurs d'entre eux parce qu'il y a un attachement à ce lieu-là. Parce qu'il y a un attachement à ce qu'on appelle les vestiges et ça ne devrait pas être des

1645 vestiges. Il faudrait que ce soit de moins en moins des vestiges. Il faudrait que ce soit valorisé et il y a moyen de le faire... Il y a une volonté de le faire de la part des gens du Parc Jean-Drapeau. Ils le font déjà sur les îles Notre-Dame et Sainte-Hélène et ils voudraient collaborer à le faire à la Cité du Havre aussi.

1650 Et c'est quelque chose... Quand je parlais, par exemple, d'amener d'autres œuvres qui ne sont pas à la Cité du Havre présentement, ce serait parfaitement faisable. Ce serait respecté par les résidents. Ce serait même désiré par les résidents, mais il y a un objectif, je pense, qui devrait être là aussi, c'est de faire de cet espace-là, un espace qui est partagé. Un espace, si on parle de proximité, si on désenclave, ce parc-là devient un parc de proximité pour tout le monde; pour tout le secteur Bridge-Bonaventure. Il faut...

1655 Et on est en 2023. Il y a des préoccupations environnementales qu'on n'avait pas il y a 50 ans, quand il y a eu un zonage qui a été fait de ce secteur-là. Aujourd'hui, on s'assoierait devant ce lieu-là, puis c'est certain qu'il serait zoné vert. Il n'y a personne qui aurait l'idée de zoner ça résidentiel en 2023 compte-tenu de tous les enjeux qu'on a, compte-tenu du fait que c'est un espace qui est attenant au fleuve, qui a vue sur le fleuve, qui a accès au fleuve.

1660 C'est un espace qui est excessivement précieux. Et j'ai l'impression que si on en venait à construire 2 600 unités à cet endroit-là, il y a peut-être des gens qui, dans 20 ou 30 ans, ne nous le pardonneraient pas. Ils nous demanderaient comment ça se fait qu'on a eu cette idée-là.

1665 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Merci.

1670

LE PRÉSIDENT :

Donc le parc et donc ce que vous proposez, ce n'est pas uniquement pour les résidents du secteur?

1675

M. ANDRÉ DUCHARME :

Sûrement pas.

1680

LE PRÉSIDENT :

Ça deviendrait un lieu de...

1685

M. ANDRÉ DUCHARME :

Mais oui.

LE PRÉSIDENT :

1690

Une destination même touristique.

M. ANDRÉ DUCHARME :

1695

Et il le faut. D'ailleurs, ce que je trouve dommage dans le Plan directeur présentement parce qu'on parle, par exemple, d'aménager une voie le long de...

LE PRÉSIDENT :

Le long du parcours.

1700 **M. ANDRÉ DUCHARME :**

... le long du parcours avec un petit espace vert commémoratif. Ça veut dire que ce que le plan veut faire, c'est un espace vert de transit. On passe. On passe en vélo. On regarde un peu, on continue. On s'en va ailleurs. Nous, on veut en faire un espace vert de destination. Et il y a moyen de le faire. Il y a moyen de valoriser touristiquement cet espace-là parce qu'il y a des choses à voir, parce qu'il y a une histoire qui est liée à ça.

1705
1710 On parle de l'édifice qui est inoccupé présentement et qui sert d'entrepôt. Cet édifice-là peut servir justement de place d'accueil et si la Cité du Havre est intégrée au Parc Jean-Drapeau, bien la Cité du Havre devient...

1715 On a d'ailleurs déjà une clientèle touristique qui vient à la Cité du Havre. Étonnement. On en a beaucoup qui viennent voir nos édifices. Bien, ces gens-là viennent nos édifices, viennent voir les vestiges, viennent voir le parc et ensuite accèdent... Parce qu'on a depuis ce matin un réseau d'autobus, accèdent au parc. Alors, à mon avis c'est un *no brainer*, comme on dit.

LE PRÉSIDENT :

1720 Et il y a aussi la vague éternelle.

M. ANDRÉ DUCHARME :

1725 La vague éternelle qui est à Habitat. Et ça, les gens d'Habitat pourront vous en parler parce qu'il y a un problème par rapport à la promenade riveraine et l'accès parce qu'il y a de l'érosion et tout ça, là. Ça, c'est un espace qui est important. Je sais que les gens effectivement viennent voir ça entre autres. C'est déjà... C'est ça qui est étonnant. La Cité du Havre, il n'y a quand même pas tant de choses à voir que ça. Quoi que Habitat,

1730

c'est quelque chose. Mais il y a plein de monde qui vient déjà à la Cité du Havre visiter et se promener justement dans l'espace dont on parle.

LE PRÉSIDENT :

1735

Oui et parc Dieppe aussi qui...

M. ANDRÉ DUCHARME :

1740

Exactement. Oui, qui a besoin d'air. Ça, je n'en ai pas parlé aujourd'hui. J'en parle dans le mémoire. Le parc de Dieppe a besoin de, besoin d'énormément d'amour.

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Bien merci beaucoup, Monsieur Ducharme.

1745

M. ANDRÉ DUCHARME :

Bien, merci à vous. Ça fait plaisir.

LE PRÉSIDENT :

1750

Alors, on revient dans quelques instants avec les Amis de la montagne.

1755

Mme ANAÏS LÉGARÉ MORASSE ET M. JEAN-FRANÇOIS ROY

Les Amis de la montagne

1760

LE PRÉSIDENT :

1765 Rebonjour, mesdames et messieurs. Avec maintenant les Amis de la montagne. Anaïs Légaré Morasse et Jean-François Roy. C'est bien ça? Donc, bonjour et bienvenue. Alors, comme pour tout le monde, un dix minutes de présentation, suivi d'un dix minutes d'échange avec les commissaires. On vous écoute.

Mme ANAÏS LÉGARÉ MORASSE :

1770

Excellent. Merci. Donc, je me présente. Je suis Anaïs Légaré Morasse, directrice des affaires publiques aux Amis de la montagne.

M. JEAN-FRANÇOIS ROY :

1775

Et je suis Jean-François Roy, conseiller en urbanisme, environnement et patrimoine aux Amis de la montagne.

Mme ANAÏS LÉGARÉ MORASSE :

1780

Donc tout d'abord, on aimerait souligner l'énorme travail qui a été fait pour le Plan directeur. D'autres l'ont dit avant nous, mais ça fait quelques années que ce secteur-là est en réflexion. Puis on voit qu'il y a plusieurs notions, plusieurs concepts dans ce plan-là, notamment au niveau de l'environnement qui sont très bien réfléchis.

1785

De notre côté, aux Amis de la montagne, notre intérêt envers le Plan directeur du secteur Bridge-Bonaventure concerne principalement trois choses. Donc, la présence emblématique de la montagne, la protection de ses vues, ainsi que la pérennité de la trame verte et bleue de Montréal.

1790

Donc, commençons avec la présence emblématique du mont Royal dans le paysage montréalais. On peut dire sans se tromper que tout le monde aime le mont Royal, mais force est de constater que dans les dernières années, on n'a pas suffisamment bien protégé sa place emblématique dans notre paysage.

1795

Donc, on voit que les règlements qui entourent sa protection et sa mise en valeur n'ont pas été systématiquement respectés. Or le secteur Bridge-Bonaventure, c'est une entrée de ville qui compte plusieurs points de vue panoramique sur les éléments distinctifs du territoire, notamment sur le Canal de Lachine et sur le mont Royal.

1800

On a donc une occasion exceptionnelle à saisir pour mettre en valeur la montagne. Pour nous, aux Amis de la montagne, la présence du mont Royal doit être plus qu'un marqueur d'intérêt. C'est le concept qui est utilisé dans le Plan directeur. On pense que ça doit vraiment influencer ce vaste projet de redéveloppement au-delà de la notion de parcours.

1805

Donc, pour ce faire, on a quelques recommandations dans le mémoire. On en a sélectionné quelques unes ici.

1810

Donc, identifier la présence emblématique du mont Royal dans le paysage montréalais comme un enjeu important. Dans le chapitre qui est intitulé « Les principaux enjeux de mise en valeur », notamment dans la section portant sur le respect de l'esprit des lieux et la mise en valeur des richesses patrimoniales et paysagères.

1815 Également, on pense qu'il faut reconnaître l'importance de la prédominance du mont Royal dans le paysage montréalais, ainsi que ces relations avec les autres éléments distinctifs du paysage métropolitain dans les grandes orientations du plan.

1820 Ensuite, on parle des vues vers le mont Royal et depuis le mont Royal. Rappelons tout d'abord qu'en 2009, le plan de protection et de mise en valeur du mont Royal a présenté un inventaire de 104 vues d'intérêt, dont près d'une vingtaine sont identifiées comme étant menacées. Ce qu'on constate, c'est que le massif du centre-ville s'épaissit à cause de plusieurs constructions de grande hauteur qui affecte les vues vers et depuis la montagne.

1825 Puis ce qu'on voit aussi dans le plan directeur, c'est qu'on réfère au massif du centre-ville comme étant un élément d'intérêt d'aménagement. Mais pour nous, le seul massif qui doit dicter le développement et l'aménagement, c'est le mont Royal. Donc, ce qu'on indique dans le mémoire, c'est que les vues en soi, c'est un indicateur de comment on a réussi à protéger la présence emblématique de la montagne.

1830 Le Plan directeur du secteur Bridge-Bonaventure pourrait faire école en matière de gestion de la densité et des hauteurs en établissant des assises claires pour la protection et la mise en valeur des vues vers la montagne s'il se dote des outils et des orientations appropriés à cette fin.

1835 Dans le Plan, on trouve par exemple un objectif louable selon quoi la partie haute des bâtiments doit être d'apparence légère et effilée. On pense qu'il faudrait s'avancer davantage puis indiquer des pistes d'instrument d'urbanisme qui sont adaptées et dédiées à l'application de cet objectif.

1840 Donc, pour remédier à la perte des vues, nous pensons qu'il faut inclure un objectif prônant la perméabilité et la transparence du tissu urbain dans le secteur Bridge-

1845 Bonaventure, ainsi que le respect des vues vers le mont Royal et entre le mont Royal et le fleuve, dans le but de préserver davantage de cônes de vision, et ce dans l'objectif 2 de l'orientation 2 intitulée : « Subordonner les constructions et les aménagements à la mise en valeur du patrimoine. »

1850 On suggère également d'effectuer une analyse approfondie des vues vers et depuis le mont Royal pour le secteur Bridge-Bonaventure dans le but de mieux protéger ces vues existantes, puis de saisir toutes les occasions pour les mettre en valeur et pourquoi pas augmenter le nombre de vues qu'on retrouve actuellement. Donc, une analyse plus poussée est nécessaire puisque la dernière analyse accessible publiquement remonte à 2009 comme on le disait.

1855 Au final, le cadre des hauteurs jouera un rôle important dans le développement de ce secteur-là.

1860 Donc, vu toujours l'importance de la question des hauteurs, on aurait trouvé intéressant d'avoir plus d'informations à cette étape-ci parce que ce qu'on indique dans le plan directeur, c'est : « *Dans le cadre de l'adoption du plan de mise en valeur, ces vocations de même que les densités de construction et les limites de hauteur seront modifiées en fonction de la vision et des objectifs retenus dans la consultation.* » Pour nous, c'est un peu... ça laisse la porte grande ouverte.

1865 Donc, voilà pour résumer la première partie avant de passer la parole à Jean-François. On peut densifier sans que ça passe par des tours plus hautes et il faut connaître les vues à protéger, puis appliquer les règlements en conséquence. Voilà.

1870

M. JEAN-FRANÇOIS ROY :

1875 Nos dernières recommandations portent sur la protection de la trame verte de Montréal dont le cœur est constitué des parcs du mont Royal. Aujourd'hui, les bénéfices des espaces verts sont connus et indiscutables. On sait que les parcs contribuent à la santé de toutes les communautés montréalaises.

1880 Quant à elle, la santé des milieux naturels du mont Royal, entre autres, repose en grande partie sur sa connectivité avec le réseau de parcs et d'espaces verts montréalais, donc à plus grande échelle.

1885 Pour les Amis, le secteur Bridge-Bonaventure occupe une zone à haut potentiel pour la connectivité écologique dans le Grand-Montréal étant située entre autres entre le mont Royal et le Parc Jean-Drapeau.

1890 Donc, les espaces, les futurs espaces verts de Bridge-Bonaventure pourraient jouer un rôle important pour le déplacement de certaines espèces, notamment pour la faune, pour la vie faune, en fait.

1895 C'est pourquoi on recommandait que, oui, il faut planifier le futur réseau d'espaces verts de façon à ce qu'il contribue au rehaussement de la biodiversité sur le site, mais également le prévoir en fonction des noyaux écologiques métropolitains que sont, entre autres, le mont Royal, le Parc Jean-Drapeau, en planifiant des espaces suffisants pour que les espèces puissent s'y déplacer.

1900 Maintenant, j'aimerais insister sur un point qui n'est pas dans nos recommandations directement, mais qui est dans le corps de notre texte à la page 6, si vous voulez le retrouver. Donc, on est heureux que le plan de mise en valeur énonce plusieurs principes écologiques intéressants, comme l'approche de diversité fonctionnelle

1905

et la règle du 3-30-300 qui apporte une grand place à la présence de l'arbre et à la couverture arborée sur l'ensemble du site. Mais on tient à rappeler que pour le rehaussement de la biodiversité, ce qui est vraiment important c'est la diversité des paysages, c'est ce sur quoi va reposer la diversité biologique finalement. C'est donc important de penser aussi à aménager des prairies ou des milieux humides, par exemple.

1910

Finalement, pour pérenniser les espaces verts du secteur, on insiste sur l'importance d'adopter et d'encadrer les activités ou les usages sur le territoire, puis que ces usages soient compatibles avec le maintien de l'intégrité écologique du site.

1915

Pour conclure, le développement de Bridge-Bonaventure peut contribuer à l'atteinte des objectifs de la Ville de Montréal, notamment les objectifs et les engagements qu'elle s'est fixée dans son Plan Climat Montréal, son Plan Nature et Sport, l'engagement de Montréal qui a été signé dans le cadre de la COP15 ou encore dans son plan de protection des pollinisateurs.

1920

On pense aussi que le projet peut contribuer à l'atteinte de l'objectif de 30% de protection des milieux naturels que s'est fixé la Communauté Métropolitaine de Montréal. Puis ça, c'est un objectif, qui soit dit en passant, ne pourra être atteint que si on commence à restaurer des milieux naturels, qu'on commence à en créer de nouveaux.

1925

Donc, les responsables du territoire de Bridge-Bonaventure ont le devoir d'agir pour la protection des milieux naturels, notamment en en créant de nouveaux et pour ainsi contribuer à la protection du mont Royal. Et voilà. Merci.

LE PRÉSIDENT :

1930

Bon, bien excellent. Merci beaucoup. Donc, on va y aller avec quelques questions, puis d'entrée de jeu moi je... en fait, j'avais une question un peu sur la vision. En fait, dans

1935 votre mémoire, vous écrivez puis vous l'avez énoncé aussi en introduction que la présence du mont Royal doit influencer, puis là je vous cite : « *Le projet au-delà de la notion de parcours. Plus qu'un marqueur d'intérêt, la montagne doit être reconnue à la hauteur de sa contribution dans la planification du secteur Bridge-Bonaventure.* » Donc, vous faites ensuite quelques recommandations à cet effet-là, puis...

1940 Donc, je me disais... J'imagine que vous demandez la même chose dans les projets de développement ailleurs à Montréal. Est-ce que vous avez des exemples d'autres secteurs qui ont adopté cette vision-là, puis qu'est-ce que concrètement ça a donné comme effet?

M. JEAN-FRANÇOIS ROY :

1945 Bien, oui, on a un exemple en fait de... récent. Je pense que c'est 2021, le projet de la Baie sur la rue Sainte-Catherine qui voulait édifier, je pense, un bâtiment de 120 mètres, je pense, puis ça a été, grâce à notre argumentaire en fait, la hauteur du bâtiment a été réduite de près de 25 mètres ou voire 30 mètres.

1950 Donc, effectivement, c'est un argument qu'on ramène dans les grands projets urbains de grande hauteur parce que comme on vous l'a dit, pour protéger la présence emblématique, il faut absolument que les vues restent dégagées sur la montagne.

LE PRÉSIDENT :

1955 Puis, je comprends que vous avez dit que la dernière analyse remonte à 2001? C'est ce que j'ai...

1960 **Mme ANAÏS LÉGARÉ MORASSE :**

2009.

1965 **LE PRÉSIDENT :**

Ah, 2009.

1970 **Mme ANAÏS LÉGARÉ MORASSE :**

La dernière analyse complète accessible publiquement.

1975 **LE PRÉSIDENT :**

Sur les vues...

1980 **Mme ANAÏS LÉGARÉ MORASSE :**

Vers...

1985 **LE PRÉSIDENT :**

... protégées vers le mont Royal. Oui. O.K. merci. Luba.

1985 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Moi, c'est lié à votre recommandation numéro 6. C'est un peu la question des moyens. Et ce que vous dites : « Adopter un cadre réglementaire performant pour protéger les vues et la présence emblématique de la montagne dont des mesures coercitives. »

1990

Est-ce que vous pourriez parler de ce cadre réglementaire performant et des mesures coercitives?

M. JEAN-FRANÇOIS ROY:

1995

Bien, on a... Il y a plusieurs choses qui peuvent être faites. Je pense que le règlement de zonage, c'est un bon point de départ pour avoir des hauteurs minimales qui ne soient pas trop hautes.

2000

Après ça, il y a des mesures normatives et discrétionnaires. Mais peu importe le chemin qu'on prend, l'idée c'est vraiment qu'à chaque fois, soit considérée cette présence emblématique-là, autant dans les critères que ce soit discrétionnaire ou qu'on décide de les mettre... qu'on en fasse des normes, il faut que ce soit plus présent.

LA COMMISSAIRE SERGE :

2005

Alors...

M. JEAN-FRANÇOIS ROY :

2010

Ça dépend de l'outil qui est utilisé dans le projet, en fait, rendu là.

LA COMMISSAIRE SERGE :

O.K. Alors, vous aimeriez que ça aille un petit plus loin en termes de mesures?

2015

M. JEAN-FRANÇOIS ROY :

C'est ça exactement.

Mme ANAÏS LÉGARÉ MORASSE :

2020 Puis, peut-être pour ajouter aussi au niveau autant municipal que provincial, il y a des outils, il y a un encadrement. Le mont Royal, c'est un site patrimonial. Ça vient avec différents outils, différents leviers que la Ville peut utiliser pour assurer la protection de la présence emblématique du mont Royal. Mais ça doit figurer parmi les indispensables du développement.

2025 Actuellement, ce qu'on trouve dans le Plan directeur, c'est une série de marqueurs d'intérêt. Pour nous, le mont Royal doit vraiment trouver une place névralgique dans ces paramètres-là.

2030 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K. Merci.

LE PRÉSIDENT :

2035 Coumba.

LA COMMISSAIRE NGOM :

2040 Oui, alors dans votre document à la page numéro 3, la recommandation plutôt 3, vous dites qu'il faudrait inclure comme objectif dans le plan, donc l'idée de la perméabilité et de la transparence du tissu urbain, est-ce que vous pourriez juste nous en dire quelques mots?

2045

M. JEAN-FRANÇOIS ROY :

2050 Bien, encore une fois, ça c'est relatif au gabarit des immeubles. Souvent, il y a
moyen de... En fait, l'idéal c'est qu'on ne construise pas dans les corridors, les cônes de
vision qui sont identifiés au document complémentaire de la Ville de Montréal. Ça, c'est le
scénario idéal.

2055 Après, quand on parle de perméabilité, c'est par exemple dans le cas du projet de
La Baie, bien ils voulaient abs... c'était convenu que la hauteur allait augmenter, donc ils
ont aussi modifié la forme du bâtiment pour qu'il soit plus effilé puis qu'on obstrue une
moins grande partie du cône de vision depuis la montagne.

2060 Alors, c'est un peu ce à quoi on fait référence. C'est sur la forme du bâtiment.

LA COMMISSAIRE NGOM :

Parfait. Merci.

2065 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, merci beaucoup pour votre participation et votre contribution à cette
consultation.

2070 **Mme ANAÏS LÉGARÉ MORASSE :**

Merci.

2075

M. JEAN-FRANÇOIS ROY :

Merci.

2080 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, maintenant c'est le moment de la pause. Donc, on va faire 20 minutes de pause pour revenir à 15 h 5 avec Sophie Thiébaud. Merci.

2085

PAUSE

2090

Mme SOPHIE THIÉBAUT

Citoyenne

LE PRÉSIDENT :

2095

Alors, rebonjour, mesdames et messieurs. Alors, on débute la seconde partie de cette audience des opinions. Donc, nous entendrons six présentations d'opinions et nous débutons donc avec madame Sophie Thiébaud. Bonjour.

2100

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

Bonjour, Monsieur le Président. Bonjour, Mesdames les commissaires. Toutes, tous. Merci beaucoup de votre écoute.

2105 Donc, je m'appelle Sophie Thiébaud. Je suis citoyenne résidente de Pointe-Saint-Charles depuis cinq ans dans la section sud. Je suis une utilisatrice de la ligne 61 qui s'en va vers le centre-ville. Donc, je passe proche du secteur, par le secteur Bridge-Bonaventure à tous les jours. Si vous ne m'entendez pas suffisamment bien, vous me le dites. Je ne sais pas trop...

2110 **LE PRÉSIDENT :**

 On vous entend bien.

2115 **Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

 ... comment me situer. Donc, le secteur Bridge-Bonaventure, si on était un oiseau et qu'on passait au-dessus du secteur, on verrait qu'entre la densification du centre-ville et celle du nord de la pointe de l'île des Sœurs, il y a comme un corridor d'ultra-densité qui est en train de se mettre en œuvre.

2120 Et en ce qui concerne les espaces du secteur Bridge-Bonaventure, il y en a 60 % qui sont publics, dont les 900 000 pieds carrés sous le mandat de la Société Immobilière du Canada, donc sous la responsabilité du gouvernement fédéral.

2125 Donc, je revendique à titre citoyen que les espaces publics puissent être utilisés à des fins publiques et notamment pour répondre aux besoins collectifs de la crise du logement.

2130 Donc, je vous disais que j'habite actuellement Pointe-Saint-Charles. Auparavant, j'habitais déjà dans le Sud-Ouest, ça fait plus de 20 ans et la perspective que j'ai sur la situation, elle est aussi, bon j'ai été influencée par Action-Gardien. Donc, la corporation de développement communautaire du quartier Pointe-Saint-Charles dont je suis les travaux depuis de nombreuses années. J'ai suivi un petit peu ce qu'ils ont fait pour l'Opération

2135 Populaire d'Aménagement pour le secteur et j'ai été aussi, j'ai eu le privilège d'être
conseillère municipale pendant douze ans pour le secteur et d'être aussi candidate aux deux
dernières élections fédérales, notamment à cause de cet enjeu de l'utilisation publique des
espaces publics fédéraux.

2140 Alors, je voudrais commencer par dire qu'à titre personnel je subis moi-même
la transformation du quartier et le phénomène de gentrification que je vais définir tout de
suite. Je vous ai raconté ma vie dans le mémoire écrit, là, je ne vais pas faire ça aujourd'hui
mais j'ai des statistiques des quatre derniers recensements où je voudrais vous démontrer
l'augmentation de la population, donc on parle depuis le recensement de 2006, de 15 000
personnes supplémentaires résidant dans le Sud-Ouest.

2145 Donc, c'est majeur, là, 21% de plus d'augmentation de la population. Moins de
locataires. Une augmentation des personnes diplômées par rapport à la situation d'il y a 16
ans et une augmentation des revenus des ménages. Donc au niveau des ménages gagnant
plus de 100 000 dollars, c'est assez impressionnant. Et je vous ai mis aussi les chiffres des
ménages gagnant plus de 70 000, parce que c'est un seuil de revenus que je vais réutiliser
2150 un petit peu plus tard dans mon argumentaire.

2155 Donc, je considère que le développement du secteur Bridge Bonaventure, c'est une
occasion unique d'améliorer les conditions et la qualité de vie des citoyens résidant à Pointe-
Saint-Charles et Montréal en lien avec notre capacité de payer.

2160 Excusez-moi. Alors, je vais vous parler de la gentrification. Donc, un phénomène
sociologique qui se démarque par une arrivée progressive et importante en nombre de
ménages qui sont plus fortunés. Ça amène, la conclusion est irréversible et ça amène le
départ des ménages les moins bien nantis.

Et ce phénomène de gentrification a été étudié et c'est en relation avec une réhabilitation des bâtiments des quartiers et aussi une revalorisation foncière des quartiers centraux suite...

2165 Donc, des capitaux qui arrivent dans une volonté de revitaliser un secteur industriel, donc je pense que c'est ce qu'il se passe dans le Sud-Ouest depuis 20 ans et c'est ce qui pourrait arriver dans Bridge-Bonaventure. C'est pourquoi je revendique que les terrains publics soient utilisés à des fins publiques et de logement social et communautaire.

2170 On a des chiffres concernant la situation dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Selon les données de 2018, il y a plus de 3 500 ménages du Sud-Ouest qui dépensent plus de 50% de leurs revenus pour se loger. Il y a une étude du RIL, donc le Regroupement Information Logement, le comité logement de Pointe-Saint-Charles qui date de 2021 et il démontre que depuis 20 ans, depuis l'an 2000, 85% des nouvelles constructions sont du condominium.

2175 Il y a une donnée aussi intéressante, j'y reviendrai plus tard, sur le fait qu'il y a une augmentation de 15% des unifamiliales et que celles-ci, maisons unifamiliales a augmenté de plus de 40% dans les dernières années alors qu'il n'y a pas beaucoup de construction d'unifamiliales.

2180 Donc ça fait que, la conclusion de cette étude du RIL démontre que Pointe-Saint-Charles était auparavant reconnu pour être le berceau des logements sociocommunautaires de Montréal et que le quartier devient un lieu de développement privé et luxueux inaccessible à la majorité des ménages du secteur.

2185 Donc, pendant longtemps on a parlé du fait qu'il y avait 40% de logement social et communautaire dans Pointe-Saint-Charles, maintenant il n'y en a plus que 36 et par contre on a, il n'y en a plus que 29, il y en a moins de 30. Et c'est les condominiums qui deviennent,

2190 qui sont plus nombreux et qui vont bientôt toucher les 40%, en tout cas 37% de représentation de l'ensemble des habitations.

2195 En ce qui concerne les besoins, là, je vous disais tantôt j'ai été candidate aux élections fédérales, donc c'est une diapositive qui était dans la présentation que j'avais faite devant l'OCPM lors des consultations de 2019. J'avais essayé de regarder la situation sur l'ensemble de la circonscription de Ville-Marie-Sud-Ouest-île des Sœurs.

2200 Et je voudrais porter à votre attention le fait que, à l'époque, donc en 2019, s'il y avait 1 500 ménages à Pointe Saint-Charles qui payaient plus de 30% de leurs revenus pour se loger, dans Peter-McGill, ça touchait presque 10 000 ménages. Donc les besoins sont énormes et évidemment pas seulement dans le Sud-Ouest.

2205 Alors, concrètement... Bien, ce n'est pas concrètement. Je voudrais vous raconter, donc ça c'est les chiffres de l'année passée en fait suite à la première présentation, la proposition de la Ville en ce qui concerne en fait le développement résidentiel de Bridge-Bonaventure et la proposition d'un consortium de promoteurs.

2210 Et au-delà du nombre d'habitations qui sera construit dans ce secteur de Montréal, je m'interroge et je nous interroge sur pour qui la Ville, en fait, pour qui on construit la Ville et pour répondre à quel besoin ?

2215 Je voudrais donc vous faire part d'un échange que j'ai eu en juin 2022 – cette photo c'est moi qui l'ai prise – lors de la présentation du consortium des promoteurs, j'ai eu l'occasion d'échanger informellement ce soir-là avec un économiste de l'Université de Montréal qui travaille pour ce consortium et il me disait que d'après lui, je ne pouvais pas parler d'un phénomène de gentrification dans le Sud-Ouest parce qu'il y avait énormément de création de nouvelles unités.

2220 Et je ne suis pas d'accord avec lui. Je considère que la construction résidentielle en tant que telle ne répond pas à la demande, à la crise du logement parce que pour la plupart, les ménages n'ont pas les moyens de s'offrir ces unités-là et ça avait été... – ah, excusez-moi, je vais sauter un truc. Voilà.

2225 Ça avait été documenté par un organisateur communautaire de la clinique communautaire de Pointe Saint-Charles en 2010-2014. John Bradley avait démontré qu'à l'époque en 2010, les unités les moins chères sur le marché privé étaient à 161 000 dollars et pour pouvoir se payer cette unité la moins chère, il fallait que les ménages locataires gagnent un minimum de 50 000 dollars et aient un 8 000 dollars d'acompte pour pouvoir acquérir cette propriété dans les moins chères. Et selon les données statistiques de l'époque, donc en 2009, il y avait 76% des ménages locataires du Sud-Ouest qui ne pouvaient pas se le permettre.

2230 Quand John Bradley a refait l'étude en 2014, il a pris l'exemple d'un logement de deux chambres à coucher, le prix était de 254 000 dollars à l'époque, ça a augmenté, et il fallait un revenu annuel de 65 000 dollars minimalement et 28% des ménages montréalais ne pouvaient pas se le permettre ; 16% quand il s'agissait de ménages locataires.

2240 Donc, c'est pour ça que j'ai repris tout à l'heure dans les statistiques que je vous montrais dans mon tableau ce seuil de 70 000 dollars de revenus pour un ménage du Sud-Ouest. Et donc si je prends les recensements, le recensement de 2016, je vois qu'il y a encore 67% de tous les ménages de l'arrondissement qui sont en-dessous de cette barre, de ce seuil de revenu de 70 000 dollars annuel et donc qui ne peuvent pas s'acheter une unité en imaginant... en sachant qu'elle a augmentée. Et même avec les données de 2021, il y a encore plus de la moitié des ménages qui ne peuvent pas se l'offrir.

2245 Je vais retourner...

LE PRÉSIDENT :

Il vous reste deux minutes.

2250

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

Excusez-moi, Monsieur ?

2255

LE PRÉSIDENT :

Il vous reste deux minutes.

2260

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

O.K. Euh... Bien, je ne vais pas pouvoir faire tout ça en deux minutes, donc très rapidement, tout le monde le sait, mais donc au niveau des revenus taxes foncières, la Ville a besoin de ces revenus-là, donc 70% pour la Ville de Montréal. Il y a des enjeux financiers aussi, le développement immobilier rapporte pour l'arrondissement.

2265

Il y a des points positifs dans ce que la Ville propose dans le Plan directeur. Je l'ai reconnu dans mon mémoire. Je vais insister sur le fait que la Ville a énormément de pouvoir au niveau du zonage. J'ai donné des exemples dans mon mémoire de terrains qui, suite à une résidensiliation par l'arrondissement, avait augmenté en valeur.

2270

Donc un terrain dans Saint-Henri, coût d'achat 14 millions. Il y a le terrain dans le triangle Nord du secteur Bridge-Bonaventure qui a été racheté donc plus de sept millions. On se souviendra aussi de l'espace de Ray-Mont Logistiques qui a été racheté dix fois sa valeur au livre, il n'y a pas si longtemps.

2275

Donc j'insiste sur le fait que si la Ville est réellement motivée à consolider des secteurs d'emplois ou institutionnels, il faut que ces secteurs soient zonés et au règlement local, le 280, et au plan d'urbanisme. Sinon, il y a des changements qui vont se faire par la suite.

2280

Dans mon mémoire, je vous ai documenté la situation de Griffintown, une étude qui a été réalisée en 2021. Pour pouvoir constituer un quartier de 15 minutes où les gens se déplacent à pied pour pouvoir avoir les services dont ils ont besoin, il y a des manques flagrants dans Griffintown, notamment au niveau des services de santé, bibliothèques, espaces communautaires permanents.

2285

Il ne faut pas qu'on se retrouve avec les mêmes problèmes dans le secteur Bridge-Bonaventure. La manière dont on a fonctionné avec Griffintown, c'était avec un PPU. Dans le PPU, il est indiqué que parce qu'on va négocier projet par projet et modifier la réglementation, notamment en passant du secteur d'emploi au résidentiel, on va pouvoir négocier avec des promoteurs pour avoir ces espaces-là. On n'y est pas arrivé dans Griffintown, donc il faut faire mieux dans Bridge-Bonaventure.

2290

Et il faut que ces infrastructures, ces services publics soient coordonnés aussi avec les paliers de gouvernement qui sont responsables, notamment au niveau donc des services de garderie et des services de santé. O.K., deux notions.

2295

LE PRÉSIDENT :

En conclusion. Oui, il va falloir conclure.

2300

2305 **Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

O.K. Et bien, comme vous l'avez lu dans mon mémoire, je documente qu'est-ce que c'est qu'une ville à échelle humaine. On a un gros flou artistique sur une définition à l'heure actuelle. La densité... Tant pis.

2310

Les unités unifamiliales sont inexistantes. Au bout du compte, les familles qui veulent s'offrir des unifamiliales le font sur le cadre bâti dans des duplexes qui ne sont pas protégés à l'heure actuelle. Donc, il faut absolument travailler là-dessus ou offrir des unifamiliales dans le secteur. On a une opportunité là.

2315

Je vous rappelle les responsabilités municipales. Je m'interroge sur le fait que le consortium propose la création d'un pôle civique, l'année passée comme encore cette année. C'est une responsabilité publique municipale d'aménager le territoire et d'investir dans ce genre de service.

2320

Donc, en conclusion, comme vous l'avez lu dans mon mémoire, la résidentialisation de ce secteur d'emploi depuis 1964 devrait permettre d'accroître le développement de logements en lien avec la capacité économique des ménages montréalais à payer, les terrains publics pour des fins publiques, trouver des solutions pour les unifamiliales en rangée, protéger drastiquement le cadre bâti dans les quartiers limitrophes et comme je viens de vous le dire juste avant, la planification du territoire est une responsabilité publique.

2325

2330

Voilà. Et ma bibliographie, elle est en deux diapos et j'ai fait deux erreurs dans le mémoire écrit que j'ai réparées là-dedans, donc si vous voulez conserver le Powerpoint, je pense que ça pourrait être bien.

LE PRÉSIDENT :

2335

Bien, vous pouvez retourner un mémoire corrigé, si c'est...

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2340

Excusez-moi ?

LE PRÉSIDENT :

2345

Si vous souhaitez faire des corrections au mémoire, vous pouvez nous envoyer un mémoire corrigé.

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2350

Ah, parfait. Avec le même lien ?

LE PRÉSIDENT :

Oui. Donc, question. Coumba.

2355

LA COMMISSAIRE NGOM :

En fait, ma question portait sur la gentrification, pour savoir si vous aviez des sources qui exploitaient un peu plus cette notion-là, mais vous m'avez... vous avez déjà répondu en fait lors de votre présentation.

2360

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2365 Bien, je... c'est par les statistiques en fait que j'essaie de démontrer qu'il y a transformation de la population.

LA COMMISSAIRE NGOM :

2370 Parfait.

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2375 Donc, le tableau vous l'avez dans le mémoire. La définition, vous ne l'avez pas par exemple.

LA COMMISSAIRE NGOM :

2380 Oui, c'est ça.

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

Mais je pourrais la rajouter dans le mémoire corrigé.

2385 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Parfait.

2390

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2395 La définition à date, c'est ça... C'est le P.O.P.I.R. – Comité Logement, donc un autre comité de logement de Saint-Henri qui nous l'avait déposé il y a longtemps. En 2003, je crois. Ils avaient étudié la question.

LA COMMISSAIRE NGOM :

2400 Hum, hum. Et en deux mots, ça serait quoi cette définition-là ?

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2405 Bien, donc vous l'aurez... Je vais faire un copié-collé de ma diapositive...

LA COMMISSAIRE NGOM :

Parfait.

2410 **Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

2415 ... mais c'est une transformation. C'est un phénomène sociologique en fait qui est relié à une transformation du territoire qui est voulue pour les pouvoirs publics, des investissements qui sont injectés dans un secteur qui était industriel auparavant et ça amène en fait une augmentation de la valeur foncière.

2420 Et donc après, ça a des impacts sur l'augmentation des loyers et ça amène les populations les moins nanties à ne pas avoir les moyens en fait de rester dans le quartier, puis comme il y a de la construction qui fait que des ménages plus fortunés rentrent, ça transforme... Il y a un glissement, en fait, sociologique de la population.

LA COMMISSAIRE NGOM :

Merci.

2425 **LE PRÉSIDENT :**

Luba.

LA COMMISSAIRE SERGE :

2430

Oui, vous parlez de la consolidation et le maintien des emplois, et je voulais savoir un peu votre vécu en tant que résidente du Sud-Ouest de Pointe-Saint-Charles. Est-ce que dans votre entourage, vos voisins, c'est des gens qui travaillent dans le quartier, dans ces emplois qui sont dans le secteur Bridge-Bonaventure ?

2435

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

Bridge-Bonaventure... Dans le triangle, oui. Mais ce n'est pas en tant que citoyenne que je vous réponds, là. Parce que j'ai eu la chance en fait en tant que ex-conseillère municipale de rencontrer beaucoup plus de gens que juste en tant que résidente.

2440

LA COMMISSAIRE SERGE :

D'accord.

2445

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

Donc, oui j'ai croisé des gens qui travaillaient dans le triangle. Directement dans Bridge-Bonaventure, je ne crois pas que j'en connais actuellement.

2450 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Alors, est-ce que les gens qui habitent le Sud-Ouest... Quand vous avez rencontré les gens qui travaillaient dans le triangle, par exemple, est-ce qu'ils habitaient dans le quartier ou ils habitaient ailleurs ?

2455

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

En coopérative dans Griffintown.

2460 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Alors, ils habitaient Griffintown et ils venaient travailler dans le triangle, c'est un peu ce que vous voyez, oui ?

2465 **Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

Oui.

LA COMMISSAIRE SERGE :

2470

O.K. O.K. c'est... merci.

LE PRÉSIDENT :

2475

Dans votre mémoire, vous donnez l'exemple du site 4700 St-Ambroise dans Saint-Henri, pouvez-vous nous en parler un petit peu plus ?

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2480

Oui. Bien, j'ai voulu considérer le fait que quand il y a eu... Donc, c'est un secteur d'emplois, c'est un lieu d'emplois, il y avait une cinquantaine de travailleurs là et l'arrondissement du Sud-Ouest à la majorité, ils ont décidé de résidentialiser ce secteur, donc 300 unités résidentielles là, donc quand même assez... En tout cas, il faut voir... Bref. C'est
2485 comme un gros projet immobilier et je suis tombée... Ah, d'ailleurs je vais vous le déposer d'ailleurs si vous voulez parce que ça fait partie des erreurs que j'ai faites sur l'autre terrain.

2485

C'est un document en fait que je recevais en tant que conseillère municipale et c'est là qu'on voit le top 100 des transactions immobilières au niveau des secteurs industriels et
2490 c'est là que j'ai eu l'information pour le 4700 St-Ambroise et aussi le terrain au 1300-1304 rue St-Patrick qui se trouve être dans le triangle.

2490

Donc, en ce qui concerne le 4700 St-Ambroise, la valeur du terrain... donc juste après le changement de zonage, on a vu que le terrain avait donc été racheté 14... Plus de 14
2495 millions, puis c'est ça. Dans les secteurs industriels, c'est le 37^{ème} en valeur, donc j'y vois là une démonstration du fait que la Ville a énormément de pouvoirs en fait au niveau du zonage et un terrain qui est zoné pour être résidentialisé et encore plus avec une haute densité, c'est là que sa valeur explose. Donc, c'est ce que j'ai essayé de démontrer par cet exemple au 4700 St-Ambroise.

2495

2500

LE PRÉSIDENT :

O.K. Parfait. Il ne me reste plus qu'à vous remercier pour votre participation, votre contribution.

2505

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2510 Est-ce que je...

LE PRÉSIDENT :

2515 ... vous pouvez remettre les documents à Simon Cloutier-Cyr, l'analyste de la Commission.

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2520 Et comme...

LE PRÉSIDENT :

Oui ?

2525 **Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

Et donc, j'utilise le même lien pour envoyer un mémoire modifié ?

LE PRÉSIDENT :

2530 Voyez ça avec l'analyste ici.

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2535 O.K. Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

2540 Il va vous donner toutes les informations. C'est moi qui vous remercie. Alors, on revient dans quelques instants avec les députés Manon Massé et Guillaume Cliche-Rivard.

Mme MANON MASSÉ ET M. GAUILLAUME CLICHE-RIVARD

Députés de Ste-Marie-St-Jacques et de St-Henri-Ste-Anne

2545

LE PRÉSIDENT :

2550 Alors, rebonjour. Donc, nous sommes maintenant en présence des députés Manon Massé et Guillaume Cliche-Rivard.

2555 Donc, bonjour et bienvenue. Alors dix minutes de présentation, suivies d'un dix minutes d'échange avec les commissaires. Donc, ça nous fait plaisir de vous recevoir. On vous écoute.

M. GUILLAUME CLICHE-RIVARD :

2560 Merci beaucoup, Monsieur le président de la consultation. Merci aux commissaires de nous entendre aujourd'hui. J'en profite pour nommer mon collègue Andrés Fontecilla qui est en arrière, notamment en sa qualité de responsable en matière de logement et d'habitation.

2565 Manon Massé qui est ici, députée de Ste-Marie-St-Jacques, évidemment, donc qui touche directement la Cité du Havre. Et de mon côté, évidemment St-Henri-Ste-Anne, donc Bridge-Bonaventure, on est quand même au cœur de la circonscription avoisinant Pointe-Saint-Charles. On parle beaucoup de Pointe-Saint-Charles ces temps-ci.

2570 Donc, voilà c'est dans ce contexte-là qu'on est là pour vous présenter nos visions, notamment dans un contexte, et on ne peut pas l'ignorer, de pénurie de logements qui est absolument déroutant et frappant pour l'ensemble du Québec mais notamment le Sud-Ouest et Ville-Marie, Ste-Marie-St-Jacques également évidemment. Surtout pour les familles, mais plus généralement aussi l'augmentation des loyers, la crise du logement et le peu de places, puis les études démontrent peu de logements alternatifs, coop, et cetera. Donc, l'importance que ce soit au centre de nos discussions et de nos priorités.

2575 Evidemment, on est là dans un mode de démarche d'orientation, de priorités plus au niveau macro, au niveau de nos sujets notamment au niveau provincial, beaucoup plus que dans des positions spécifiques ou dans des orientations spécifiques relativement au Plan directeur. Donc, pour qu'on s'entende sur là où on s'en va.

2580 Evidemment, on a pris très bonne connaissance de ce qui était proposé. Il y a d'excellentes choses. Notamment, je pense que l'importance de faire les connexions entre les quartiers déjà habités pour être certain que les liens se fassent, pour être certain que les quartiers ne soient pas enclavés, pour être certain qu'il y ait plus d'interconnectivité possible ; ça c'est quelque chose qu'on salue.

2585 On veut mettre de l'avant aussi l'importance et la nécessité de développer des milieux de vie qui sont mixtes avec un maintien et un développement des activités économiques et avec le maintien, oui on en parlait tout à l'heure, des emplois conjointement avec le plus de logements abordables possibles. Donc, on pousse vraiment pour une mixité sociale, une mixité du développement.

2590 On veut mettre de l'avant aussi les nécessités de besoin d'apaisement de circulation. J'ai vu d'autres groupes vous parler d'études de déviation, de s'assurer que le boulevard Bonaventure ne devienne pas... reste pas l'autoroute qu'il est, mais qu'on soit vraiment plutôt dans une section intégrée ou dans une vision intégrée.

2595 Une chose qui m'est très très très importante, c'est le développement aussi et l'amélioration du transport collectif. D'autres groupes en ont parlé, mais déjà Pointe-Saint-Charles est très limitée avec sa seule station de métro Charlevoix.

2600 Je vois les plans ou l'assurance ou la parenthèse de la station du REM, là. Il faudrait la consolider, il faudrait s'en assurer, il faudrait qu'une fois pour toute on ne soit pas dans le peut-être, mais dans la confirmation officielle. Et qu'on ait donc justement un déplacement actif, efficace et structurant qui va permettre d'améliorer et de faciliter la transition écologique.

2605 Parce que c'est ça la question finalement, c'est de s'assurer que l'auto solo et la voiture soit de plus en plus éliminée ou encadrée du moins pour que, en s'assurant, puis la seule façon de le faire, c'est de s'assurer que le transport collectif et actif fonctionne pour tous et toutes évidemment.

2610 Un autre point qui est très très très important, c'est la planification et le fait de prévoir en amont toutes les structures, toutes les infrastructures, pardon, parcs, lieux culturels, écoles. Vous en avez parlé un peu, les autres en ont parlé, ça en fait partie mais je reviens sur l'école parce qu'on a cette grande problématique-là à Griffintown.

2615 Je suis certain que vous le savez, ça fait une quinzaine d'années qu'on parle d'un développement d'une école primaire dont on ne verra pas le jour tout de suite, ni demain, ni après-demain.

2620 Donc, de mettre tout de suite la place, de s'en assurer tout de suite et de ne pas arriver à une situation où un peu a posteriori on réalise qu'il n'y a pas de terrain qui fonctionne. C'est un enjeu qui tient à cœur à nos citoyens.

Evidemment, la situation est déjà tendue au niveau scolaire dans Pointe-Saint-Charles. On est déjà à envoyer beaucoup de jeunes vers Verdun, donc il ne faudrait pas que

2625 cette surexposition-là ou ce surdéveloppement-là soit fait sans développement important des infrastructures. Il y a l'île des Sœurs aussi qui est sous haute pression au niveau scolaire, donc l'ensemble du Sud-Ouest est déjà très très très très très compact à ce niveau-là, alors il faudrait être sûr... être certain de ne pas en parler... de ne pas l'oublier, pardon.

2630 D'autres groupes nous ont parlé de l'importance, c'est très clair, des logements hors marché, de s'assurer et nous on veut recommander que les terrains publics ou parapublics, notamment de la SIC ou de Loto-Québec, restent hors marché spéculatif. On a besoin d'un vaste chantier de logement social avec des cibles ambitieuses. Manon va vous en parler dans quelques instants, mais il va falloir que le financement du Québec sur cette question-là.

2635 Et nous, ce n'est pas notre rôle et on ne veut pas se prononcer sur la densité ou sur les cibles de densité, mais on veut être sûr qu'on soit à échelle humaine. On veut être sûr qu'on ait du logement abordable et accessible pour les petits budgets.

2640 On veut pousser un quartier mixte à échelle humaine au niveau social et on veut certainement aussi que ça se fasse de manière adaptée et résiliente envers la crise climatique, les changements climatiques pour éviter des situations où on aurait des déplacements de population ou des quartiers qui sont construits et développés à trop court terme parce qu'on n'aurait pas prévu l'impact de ces changements.

2645 Alors moi, je m'arrête là-dessus. Je vais laisser Manon vous faire le suivi.

Mme MANON MASSÉ :

2650 Merci, Guillaume. Bonjour, tout le monde. Premièrement, bravo pour tout le monde qui a participé en amont. Nous, on arrive à cette étape-ci, mais on le sait comment ça a été un travail riche de consultations, d'engagement des citoyens et des citoyennes, des groupes impliqués, voire même des promoteurs, alors c'est le fun. C'est le fun. C'est de même qu'on

2655 devrait planifier tout ce qui concerne l'habitation au Québec parce que malheureusement le Québec n'a pas une politique claire en habitation, qui fait que depuis des décennies on laisse le développement immobilier, le développement de l'habitation entre les mains des promoteurs immobiliers.

2660 Et ça, bien pour nous à Québec Solidaire, ça ne semble pas être une voie intéressante. Donc, vous êtes un bel exemple de comment planifier, comment impliquer les gens. Ça vaut la peine puisque ça donne des choses extraordinaires.

2665 Parce que bien sûr, Bridge-Bonaventure, son développement c'est une opportunité. Une opportunité extraordinaire qu'on n'a pas souvent dans des endroits densifiés comme Montréal et dans ce sens-là, je pense que de prendre à bras le corps l'idée ; on entend là, le gouvernement du Québec n'a pas fait son travail en matière de politique en habitation, mais Montréal est au-dessus de tout ça et de prendre à bras le corps cette idée de développer des milieux de vie...

2670 On a entendu souvent la question de la mixité sociale, d'avoir du commerce de proximité. Mon collègue vient de parler aussi des pôles institutionnels, les écoles, maisons de la culture. Que ce soit des quartiers vivants, des quartiers habités. Il ne faut pas oublier, là. Bridge-Bonaventure, on développe ça pour les 50, les 100 prochaines années. Quelle sorte de milieu de vie on veut laisser à nos enfants et aux futurs Montréalais, Montréalaises ? Bien nous, notre choix est fait.

2675 Alors, je voulais revenir sur la question de la responsabilité des gouvernements et je dirais principalement à cette étape-ci du gouvernement du Québec. Au-delà de la politique d'habitation... Est-ce que je l'ai dit ? Je ne l'ai pas répété.

2680 Au-delà de ça, le gouvernement du Québec doit clairement prendre acte de la crise du logement actuel. On ne peut pas réagir à chaque fois où il y a un campement qui pousse

2685 parce qu'il y a des gens qui ne sont pas arrivés à avoir accès à un logement. On ne peut pas réagir comme société juste quand ça ne va pas bien. Il faut être capable de prendre les choses avant, en amont. Et ça, bien ça s'appelle de – pour le gouvernement du Québec – d'investir notamment en matière de logement hors marché.

2690 J'aime beaucoup cette expression parce que un, elle indique ce qu'on veut réellement. On veut que ces logements-là appartiennent aux communautés pour le reste de l'humanité. Bon. Jusqu'à tant qu'il tombe, bien sûr. Et ça, c'est important parce que le marché en a fait malheureusement trop son pain, son beurre. On l'a vu, des flips qui rapportent des millions, mais dans les faits, qui précarisent les gens. Moi ce n'est pas la société dans laquelle on veut vivre.

2695 Et le projet qui est sur la table présentement peut nous permettre d'aller vers là si le gouvernement du Québec fait sa part en utilisant la totalité du terrain de Loto-Québec pour construire du logement hors marché et, j'avise nos collègues qui sont ici derrière, il devrait en être la même chose de la Société Immobilière Canadienne. Ce sont des biens communs qui devraient retourner aux avoirs communs ; et le logement bien sûr en fait partie.

2700 Donc, nos recommandations sont simples. C'est qu'il faut avoir des cibles ambitieuses, une stratégie claire pour réaliser un vaste chantier de logements hors marché spéculatif. Premier objectif.

2705 Une autre recommandation, c'est qu'une priorité soit accordée aux transports actifs et collectifs, comme le disait mon collègue, parce qu'il faut aussi s'assurer qu'il y ait un apaisement de la circulation. Il faut désenclaver les secteurs parce qu'ils le sont déjà – il ne faudrait pas les enclaver plus – et bien sûr offrir un service efficace et structurant dans une perspective de transition écologique.

2710 Troisièmement, il faut que les conditions nécessaires soient réunies pour la création de milieux de vie. Je pense que je vous l'ai bien établi.

Et il faut absolument, impérativement que les trois paliers de gouvernement travaillent de paire. Mais travaillent en lien avec des comités citoyens. Et il y en a du monde actif, il y en a dans le Centre-Sud, dans mon comté, il y en a dans Pointe-Saint-Charles, dans le comté à Guillaume. Ces gens-là ont juste envie de mettre la main à la patte parce que justement c'est leur milieu de vie et ils veulent pérenniser.

2715

Et je terminerai en vous disant nous prenons un engagement ferme, c'est que les... nous allons travailler auprès du gouvernement du Québec pour que les terrains appartenant à la collectivité soit celui du gouvernement du Québec avec Loto-Québec et la Société Immobilière du Canada, on va travailler auprès du gouvernement canadien pour s'assurer de la construction de logements hors marché. Et il faut absolument, impérativement que le gouvernement du Québec mette le cash, comme dirait l'autre, pour s'assurer la réalisation du logement hors marché. Ça va être tout.

2720

2725

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup.

2730

Mme MANON MASSÉ :

Merci.

2735

LE PRÉSIDENT :

Oui, alors merci. On passe à la période de question. Moi, j'en ai une de précision. Dans votre mémoire, vous ne l'aviez pas mentionné mais vous l'avez énoncé dans votre

2740 présentation, le REM. Donc est-ce qu'on comprend que vous êtes en faveur d'une station du REM dans le secteur Bridge-Bonaventure ?

M. GUILLAUME CLICHE-RIVARD :

Tout à fait.

2745

LE PRÉSIDENT :

Parfait.

2750

M. GUILLAUME CLICHE-RIVARD :

La réponse est claire.

LE PRÉSIDENT :

2755

C'est clair. Merci beaucoup. Alors, est-ce qu'il y a d'autres questions ?

LA COMMISSAIRE SERGE :

2760

Oui.

LE PRÉSIDENT :

Luba ? Oui.

2765

LA COMMISSAIRE SERGE :

2770 Moi, j'ai une question aussi de précision. Quand vous parlez d'emplois, vous parlez du maintien des emplois, mais aussi de la création d'un milieu de vie mixte. Et là, vous parlez aussi du triangle Pointe-Saint-Charles. Est-ce que vous voyez l'intégration de l'habitation dans ce secteur-là et si oui, est-ce qu'il y a un souci de cohabitation d'emplois et résidentiel ?

2775 C'était... Je m'excuse, c'était à la page 4, c'est le deuxième, troisième paragraphe.

Mme MANON MASSÉ :

2780 Ecoutez, moi je vous dirais que création d'emplois, là, quand on a une école, quand on a une maison de la culture, quand on a du commerce de proximité, quand on a du commerce pas seulement nourriture et pharmacie, mais café, et cetera, on est dans la création d'emplois. Et ça, pour moi, ça cohabite très très bien avec de l'habitation.

2785 Et je vous dirais, il y a aussi des pôles, je pense notamment aux Forges de Montréal qui sont un pôle éducatif maintenant, qui est en déploiement. Je pense qu'il faut laisser la place parce qu'eux autres aussi sont en train de créer de l'emploi.

2790 Fait que cette cohabitation-là, d'après moi, elle est plus que possible. Pas seulement à la Pointe, mais un peu partout.

LA COMMISSAIRE SERGE :

2795 O.K. Puis pour le triangle, vous...

M. GUILLAUME CLICHE-RIVARD :

Je ne veux pas me prononcer précisément pour le triangle.

2800

LA COMMISSAIRE SERGE :

D'accord.

2805

M. GUILLAUME CLICHE-RIVARD :

Je pense que des groupes l'ont fait, on va rester au niveau macro, mais je pense que ce Manon dit c'est tout à fait applicable.

2810

LA COMMISSAIRE SERGE :

O.K. C'est bien. Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

2815

Merci beaucoup. Coumba ?

LA COMMISSAIRE NGOM :

2820

Oui, alors déjà merci de rappeler la mission de l'Office. Ça nous a fait chaud au cœur que vous souligniez l'importance. Et j'aimerais parler de ce que vous mentionnez en fait par rapport au Plan directeur à la page 4 où vous dites que vous aimeriez qu'il contienne des cibles plus ambitieuses et une stratégie plus claire en ce qui concerne justement la réalisation d'un vaste chantier de logements hors marché, ces logements qui vont exister jusqu'à la fin

2825 de l'humanité comme vous le disiez. Est-ce que vous avez justement quelques lignes de stratégies beaucoup plus claires ?

Mme MANON MASSÉ :

2830 Vous savez, s'il y a une chose que la nature nous a enseigné c'est que la biodiversité nous rend fort. Alors donc, c'est ce qui nous a permis comme humain de nous rendre jusqu'à aujourd'hui. Alors donc, dans ce sens-là, vous trouverez peut-être mon exemple un peu boiteux, mais dans ce sens-là, plus on va rendre nos milieux de vie organiques, donc oui de la mixité sociale, oui de la création d'emploi, du... de faire en sorte que la dimension culturelle
2835 et éducative soit présente. Plus on fait ça, plus on s'assure d'une vitalité et d'une continuité de nos communautés.

D'où l'importance... parce qu'actuellement, sur le territoire montréalais, ce n'est pas qu'il n'y a pas de construction de logements ou d'habitations. Juste dans ma circonscription, peut-être un petit peu plus à l'est, mais c'est des milliers et des milliers d'habitations qui sont
2840 construits. Ce qui manque, c'est de l'habitation que le monde est capable de se payer.

Et c'est pour ça qu'on vous dit que pour nous, une des façons de pouvoir arriver là, deux des façons. Premièrement, il faut réserver des terrains. Ça tombe bien, Loto-Québec en a. *Let's go*. Il nous appartient déjà. Et la Société Immobilière Canadienne en a. Ça tombe
2845 bien, ils nous appartiennent déjà.

Alors, prenons ça et investissons à travers nos gouvernements pour nous assurer qu'il y a du logement hors marché. Bien sûr, pour l'éternité, mais aussi pour permettre à des
2850 gens aujourd'hui de pouvoir avoir accès à un toit sur la tête. Parce que vous savez, moi, devenir comme Toronto ou Vancouver, ce n'est pas un objectif qu'on devrait avoir. Ce qu'on devrait avoir, c'est d'être capable d'avoir un toit sur la tête de tous nos concitoyens et concitoyennes.

LA COMMISSAIRE NGOM :

2855

Merci.

LE PRÉSIDENT :

2860

Bien, merci. Alors, je vous remercie beaucoup pour votre participation à cette consultation et à votre contribution. On revient dans quelques instants avec les ou la porte-parole d'Habitat 67. Merci.

2865

Mme LUCETTE LUPIEN

Habitat 67

LE PRÉSIDENT :

2870

Alors, rebonjour. Maintenant, nous recevons madame Denise Gaumont...

Mme LUCETTE LUPIEN :

2875

Euh non. C'est Lucette Lupien.

LE PRÉSIDENT :

2880

Lucette Lupien, ah bon.

Mme LUCETTE LUPIEN :

2885 Je ne sais pas pourquoi... En fait Denise Gaumont devait m'accompagner, malheureusement elle n'a pas pu être des nôtres aujourd'hui.

LE PRÉSIDENT :

2890 Bon, bien Madame Lupien. C'est bien ça ?

Mme LUCETTE LUPIEN :

2895 Oui, c'est ça.

LE PRÉSIDENT :

Bienvvenue. Ça nous fait plaisir de vous recevoir. Vous êtes bien avec Habitat 67 ?

2900 **Mme LUCETTE LUPIEN :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

2905 C'est ça.

Mme LUCETTE LUPIEN :

2910 67.

LE PRÉSIDENT :

Alors, vous avez dix minutes pour votre présentation. On vous écoute.

2915

Mme LUCETTE LUPIEN :

Alors, je m'appelle effectivement Lucette Lupien et on au nom de mes collègues d'Habitat 67, je voudrais vous présenter un peu l'essentiel de notre mémoire qui s'appelle « La Cité du Havre, un trésor encore négligé ».

2920

On a traité dans notre mémoire d'un peu l'avenir à moyen et long terme de la Cité du Havre. On a traité des espaces verts, du mode de transport, de la protection du patrimoine aussi. Ce sont tous des aspects importants à la Cité du Havre.

2925

On voudrait... Je voudrais rappeler ici à quel point la Cité du Havre fait partie intégrante de l'Expo 67, qu'elle faisait, au même titre que l'île Ste-Hélène et l'île Notre-Dame. Les îles accueillait les pavillons nationaux des pays participants et la Cité du Havre, elle, était la vitrine internationale du Canada et du Québec et de Montréal au plan de l'innovation technologique et culturelle du pays.

2930

L'exemple le plus frappant maintenant est en toute humilité, Habitat 67 qui, à la Cité du Havre, est encore considérée comme un modèle unique au monde. Il est d'ailleurs classé édifice patrimonial par le gouvernement du Québec. Et c'est le seul pavillon qui conserve encore sa vocation d'origine qui est l'habitation. Les autres pavillons ont tous connus maintenant des vocations différentes.

2935

C'est pourquoi nous considérons d'emblée que la Cité du Havre constitue une composante naturelle et incontournable du Parc Jean-Drapeau et nous recommandons qu'elle soit considérée dans sa totalité comme faisant partie intégrante du parc de par sa

2940

situation géographique, son architecture, son histoire et sa finalité. Si nous avons titré notre mémoire « La Cité du Havre, un trésor encore négligé », alors que son titre était en 2019 lors de la première consultation de l'Office sur ce... sur le secteur, ça s'appelait « La Cité du Havre, un trésor négligé ». Et bien maintenant, il est encore négligé.

2945

Et le parc de Dieppe, par exemple, est dans un état lamentable et quant au parc Vestiges, bien la canopée est extrêmement importante. Il y a 334 arbres matures de plus de 55 ans. C'est la plus importante de tout le secteur Bridge-Bonaventure. Et c'est menacé par des projets de construction résidentiels.

2950

Le parc est victime aussi de vandalisme depuis quelques temps et ses artefacts et les œuvres d'art qu'on y trouve ne sont pas protégés par les propriétaires qui sont la Société canadienne d'hypothèques et de Logement et Ivanhoé-Cambridge, la filiale de la Caisse de dépôt et de placement du Québec, qui sont des sociétés paragonnementales. Même constat pour le musée... l'ex-musée d'art contemporain qui n'est pas du tout entretenu et qui appartient à Loto-Québec. C'est un magnifique bâtiment ; c'est dommage.

2955

Alors, sur le plan de la circulation maintenant on voudrait parler de la circulation active. On est vraiment mal placé, on est difficile d'accès et il est toujours difficile de se, inquiétant en fait de se déplacer de façon sécuritaire entre la Cité du Havre et la Ville de Montréal. La piste cyclable est pleine de trous, il n'y a pas d'éclairage le soir et la nuit. Ce n'est vraiment pas sécuritaire.

2960

La solution qu'on a vue nous, c'est que le dessous comme vous pouvez le voir sur l'image, le dessous du pont Bonaventure, l'autoroute Bonaventure, a été refait assez récemment et voilà un endroit qui serait magnifique pour en faire une piste cyclable et une piste piétonne pour les gens qui pourraient circuler librement, tranquillement dans ce secteur pour venir vers la Cité du Havre.

2965

2970 Ici, j'ai une image que j'ai un peu rajoutée à la dernière minute, mais c'est à propos de la bande riveraine que... dont on parle beaucoup qui va venir du pont Samuel de Champlain, qui est un magnifique projet.

2975 Une piste cyclable et piétonne qui longerait un boulevard, mais lorsqu'elle arrive dans le parc Vestiges, là c'est un peu plus compliqué surtout lorsqu'elle passe derrière les édifices déjà existants comme Tropiques Nord et Habitat 67. On voit ici qu'il n'y a pas deux mètres de terrain entre l'édifice patrimonial d'Habitat 67 et la clôture qui monte la dénivellation du terrain. Il y a huit mètres de hauteur entre le terrain là et le fleuve.

2980 Alors, pour essayer de faire quelque chose comme une piste cyclable ou piétonne, il faudrait faire un truc en porte à faux et là il y a toute la question des glaces l'hiver, des arbres qu'il faudrait enlever. Il y a tout aussi une canopée de ce côté-là, donc ça nous apparaît que la meilleure solution ce serait plutôt... je pense que... si on regarde sur la... l'espace qu'on a là... Vous, vous ne le voyez pas mon pointeur, mais cette piste cyclable elle pourrait remonter
2985 le chemin des moulins, puis pouvoir bifurquer directement sur Pierre-Dupuy et... où il y a déjà une piste cyclable qui se rend jusqu'au Parc Jean-Drapeau.

Et elle pourrait aussi continuer en passant en-dessous de Bonaventure, comme je vous l'ai montré tout à l'heure, elle pourrait rejoindre la Ville de Montréal.

2990 Donc, ce serait probablement beaucoup plus intéressant parce que les vues sur la Ville de Montréal à partir de la Cité du Havre sont magnifiques. Voilà, en gros. Les panoramas de Montréal sont très beaux à regarder de ce côté-là.

2995 Un dernier mot, en fait une suggestion, je reviens sur cette carte qui dit que... quand on a commencé à étudier tout ça, on s'est dit que le secteur Bridge-Bonaventure pourrait profiter d'une appellation un peu plus pertinente et plus évocatrice que celle-là. Parce que là on est déterminé, nous, par les entrées et les sorties, les autoroutes et les ponts, alors que si

3000 on veut former une communauté, il faudrait qu'on trouve quelque chose qui nous rassemble et ce n'est pas à cet endroit-là qu'ils vont le faire.

3005 Alors, on a suggéré en réfléchissant à ça un peu, le Faubourg des Oies parce que c'était la première fonction de ce secteur. C'est les autochtones qui venaient chasser l'oie dans ce coin-là, donc ça rendrait hommage à l'origine de la région et aux autochtones.

3010 Mais il y a plein d'autres appellations intéressantes qui pourraient être choisies à partir de ce qui s'est passé dans l'histoire du coin. Et ça serait intéressant d'entreprendre une consultation publique sur le sujet. Ça pourrait être aussi un projet unificateur pour les gens qui y habitent et qui y travaillent.

3015 Voilà, je n'ai pas... On n'a pas passé tout le rapport. Vous avez l'occasion de le lire.

LE PRÉSIDENT :

3015 Oui, oui.

Mme LUCETTE LUPIEN :

3020 Mais c'est l'essentiel de nos recommandations. Mais je voudrais aussi vous dire que vous êtes... je vous suis reconnaissante que vous mettiez votre expérience et votre compétence au service de notre secteur, parce qu'on a bien besoin de gens qui réfléchissent là-dessus. Et ça va devenir un secteur névralgique pour Montréal.

3025 Alors, au nom de mes collègues, je vous remercie de votre attention.

LE PRÉSIDENT :

3030 Mais c'est nous qui vous remercions, Madame Lupien. Donc, période de questions.
Luba ?

LA COMMISSAIRE SERGE :

3035 Moi ? O.K. Moi, j'avais une question sur votre recommandation numéro 6. Alors,
« Que le parc Jean-Drapeau en cas d'application en cas de mesure de mitigation de la
circulation émet des vignettes voire des transporteurs ou toute autre forme de laissez-passer
pour permettre aux résidents et aux employés de la Cité du Havre de circuler librement. »

3040 **Mme LUCETTE LUPIEN :**

De quoi s'agit-il ?

LA COMMISSAIRE SERGE :

3045 Pourriez-vous expliquer un peu quelle était la pensée derrière cette
recommandation ?

Mme LUCETTE LUPIEN :

3050 Oui. Parce qu'on travaille un peu avec le Parc Jean-Drapeau et à une certaine
période, vous savez ça fait 33 ans que j'habite dans le secteur. Pendant un certain temps, on
a voulu arrêter et empêcher la circulation du matin et du soir qui se faisait via le Parc Jean-
Drapeau à partir du pont Jacques-Cartier vers le centre-ville et aller-retour.

3055

Et on a arrêté la circulation locale. Mais on a dit que nous, on a seulement, on a une seule rue, une seule sortie à chaque extrémité et donc extrêmement important pour nous qu'on puisse quand même sortir par le pont Jacques-Cartier s'il y a un accident entre autres sur la rue Pierre-Dupuy ou quelqu'autre événement. On pourrait être coincé, là.

3060

Donc, c'est très important pour nous, et ils nous ont bien dit que l'idée pour eux était des transpondeurs ou une autre méthode permettrait que les gens qui habitent le secteur ou qui y travaillent, les ouvriers et tout ça, et les gens des bureaux du Port de Montréal aussi qu'ils puissent aussi s'en servir. Parce que là, ce n'est pas des gens qui l'utilisent comme transit, mais bien pour se rendre à destination.

3065

Donc si jamais... Excusez-moi.

LA COMMISSAIRE SERGE :

3070

Non, non.

Mme LUCETTE LUPIEN :

3075

Je réponds un peu largement à votre question, mais si jamais le Parc Jean-Drapeau arrêta complètement la circulation automobile dans son territoire, bien il y aurait moyen que nous puissions quand même circuler vers le Pont Jacques-Cartier.

LA COMMISSAIRE SERGE :

3080

Alors, est-ce qu'il y a beaucoup de personnes qui partent de Cité du Havre et s'en vont vers le pont Jacques-Cartier ? J'imagine que c'est beaucoup plus facile de faire ça que de traverser la ville ou prendre...

3085 **Mme LUCETTE LUPIEN :**

C'est ça. Si on va vers l'est de la ville, c'est plus facile de passer par le pont Jacques-Cartier et on peut rejoindre aussi la station de métro. On ... Ou si on veut aller vers la Rive-Sud vers l'est, si on veut aller vers Québec, c'est plus facile de passer par là que d'aller passer par le pont Champlain, par exemple.

LA COMMISSAIRE SERGE :

3095 Alors, les gens qui veulent aller vers l'est de Montréal...

Mme LUCETTE LUPIEN :

Oui.

3100 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

... vont aller... vont prendre le pont... vont traverser et prendre le pont Jacques-Cartier...

3105 **Mme LUCETTE LUPIEN :**

Oui.

LA COMMISSAIRE SERGE :

3110 ... et descendre en ville. O.K.

Mme LUCETTE LUPIEN :

3115

Parce que la Cité du Havre... parce que le Parc Jean-Drapeau, la sortie est en plein milieu du pont Jacques-Cartier. Donc, on peut aller au sud ou au nord selon nos besoins. C'est plus rapide que par l'ouest, si on peut dire.

3120

LA COMMISSAIRE SERGE :

Merci.

Mme LUCETTE LUPIEN :

3125

Fait plaisir.

LE PRÉSIDENT :

3130

Est-ce qu'on comprend de votre présentation en fait que vous vous opposez à tout développement résidentiel dans le secteur ?

Mme LUCETTE LUPIEN :

3135

Oui. En fait, on a commencé à discuter beaucoup avec les gens du Parc Jean-Drapeau et là il y a des projets intéressants qui s'en viennent pour nous. Et on pourrait... Par exemple, on explore la possibilité que l'entrée du Parc Jean-Drapeau soit à l'entrée de la Cité du Havre et que des navettes, par exemple, permettent la circulation à partir de là.

3140

Ce qui fait que l'ex-musée d'art contemporain pourrait devenir un espace public de connaissances sur le Parc Jean-Drapeau et il pourrait y avoir des commerces aussi, des petits commerces là qui ouvriraient sur l'histoire et sur aussi les ateliers qu'il y a dans le coin

de... un petit plus haut vers la rue Mill. C'est ça. Tous les ateliers d'artisans pourraient aussi exposer dans une de ces salles-là. Ça pourrait être mis au service de la population.

3145

On explorait même l'hypothèse que dans le parc, on puisse se promener avec des lunettes en trois dimensions et se retrouver à l'Expo 67 en... Au lieu de reconstruire les édifices, bien de les faire virtuellement. Et d'en faire vraiment un lieu, sans que ce soit trop cher, mais un lieu qui reproduirait ce qu'on avait à dire à l'époque sur le Québec, le Canada, puis Montréal.

3150

Alors, il y a des projets vraiment intéressants qui pourraient se réaliser si on pouvait utiliser l'entrée de la Cité du Havre déjà pour arriver au Parc Jean-Drapeau.

3155

LE PRÉSIDENT :

Je comprends. C'est clair. Merci. Coumba ?

LA COMMISSAIRE NGOM :

3160

J'avais une question par rapport à l'activité touristique. Comment vous l'appréhendez dans ce... dans votre secteur ?

Mme LUCETTE LUPIEN :

3165

Bien voilà, entre autres, ça serait si on ouvrait le Parc Jean-Drapeau, puis qu'on... déjà à l'entrée de la Cité du Havre, on pourrait à ce moment-là donc intégrer tout ça. Parce que déjà nous, à Habitat 67, on a des visites guidées. Il y a à peu près 14 000 personnes qui viennent, je crois, chaque année pour des visites guidées de l'édifice et de l'appartement de Moshe Safdie qui est aussi classé à l'intérieur monument historique.

3170

3175 Alors, c'est... On fait partie de cette réalité-là. Et donc touristiquement parlant, si on regarde... si on passe dans le parc et puis qu'on peut avoir des lunettes et voir comment c'était à l'époque, si on peut aller visiter en réel Habitat 67, si on peut prendre la piste cyclable et les belvédères que le Port de Montréal prévoit de construire du côté de la ville pour regarder la ville.

3180 Et ensuite continuer soit au parc Dieppe où il y a beaucoup de communautés culturelles qui viennent l'été, c'est formidable, il y a des odeurs de nourriture de toutes sortes de pays quand on passe là. Et après ça, bon... Le tourisme qui irait au Parc Jean-Drapeau continue dans cette démarche-là.

3185 Donc, je pense qu'il y a une intégration et puis quelque chose qui est plus intéressant que de construire... Vous savez le terrain qui est... du parc Vestiges, il est moins grand que les terrains combinés des trois édifices qui sont là dans le moment. Et les terrains des... les trois édifices dans le moment ont... Il y a 300 logements au total.

3190 Alors, je ne sais pas comment on pourrait construire 2 500 logements à côté en protégeant les arbres. On ne va pas démolir, détruire un parc quand on veut verdir un secteur. On ne commence pas par détruire un parc. Et quand il y a aussi des vestiges à protéger. C'est absolument impossible. Je ne comprends pas comment on peut faire ça. Si... Surtout si on veut maintenir l'harmonie des hauteurs et des distances entre les édifices. Voilà.

3195 Fait que je pense qu'il y a beaucoup à faire. Beaucoup plus du côté du tourisme que du côté de la construction.

LE PRÉSIDENT :

3200 Bien, parlant du tourisme, je fais du pouce sur cette idée-là. Vous ne l'avez pas évoqué, mais il y a aussi la vague éternelle.

Mme LUCETTE LUPIEN :

Oui.

3205 **LE PRÉSIDENT :**

Donc, pour faire du surf et donc on accède via vos terrains, je crois ?

Mme LUCETTE LUPIEN :

3210

Oui, c'est difficile mais de l'autre côté de la clôture de notre terrain, c'est... ça appartient, je pense que c'est la bande de terrain du... qui appartient au fédéral parce que c'est la rive qui est en hauteur. C'est très difficile d'y avoir accès présentement et il n'y a pas grand place à part pour les gens qui vont faire de la planche là. Il faudrait que ce soit aménagé mieux parce qu'en même temps en marchant on détruit la solidité des arbres et on perd... on a déjà commencé à perdre des arbres qui tombent parce qu'il y a trop de circulation...

3215

LE PRÉSIDENT :

3220

... Donc, vous seriez d'accord qu'il y ait un aménagement pour accéder et développer...

Mme LUCETTE LUPIEN :

3225

... Oui. Il n'y a pas beaucoup de monde qui sont d'accord avec ça à Habitat 67, je dois dire, parce qu'ils ne veulent pas avoir des milliers de personnes en arrière, mais je pense que par le terrain à côté qui appartient à la Société canadienne d'hypothèques et de

3230 Logement qui doit être versé au parc Dieppe, d'ailleurs, bientôt, il y aurait moyen de faire un observatoire je crois, pour les gens qui voudraient voir de quoi a l'air cette vague.

LE PRÉSIDENT :

3235 Très bien. Bien, il ne me reste plus qu'à vous remercier pour votre participation.

Mme LUCETTE LUPIEN :

Merci à vous.

3240 **LE PRÉSIDENT :**

Très apprécié. Et on revient dans quelques instants avec les porte-parole de Fahey et Associés.

3245

M. CHARLES BENNETT ET Mme MARIE-CLÉMENCE CÔTÉ

Fahey et associés

3250 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, bonjour. Nous sommes maintenant avec Fahey et associés représenté par Charles Bennett et Marie-Clémence Côté.

3255 Alors, bonjour et bienvenue. Vous avez dix minutes pour votre présentation, suivie de dix minutes d'échange avec la commission. On vous écoute.

Mme MARIE-CLÉMENCE CÔTÉ :

3260 Parfait. Bien, tout d'abord on voulait vous remercier de nous donner l'opportunité de nous exprimer sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure aujourd'hui.

3265 Donc, je me présente. Marie-Clémence Côté, chargée de projet chez Fahey et associés. Et je suis accompagnée de Charles Bennett, vice-président chez Fahey et associés.

3270 Donc, Fahey et associés, c'est une firme multidisciplinaire dans le domaine de l'urbanisme, de l'architecture de paysage et du design urbain depuis près de 25 ans. On est spécialisés dans le développement de projets immobiliers, dans l'analyse urbaine et les analyses stratégiques, et ce, autant pour des clients privés que des clients publics.

3275 Donc, on s'implique à travers toutes les étapes d'approbation et de planification des projets. On est aussi impliqués dans le Consortium vision Bridge-Bonaventure qui est un consortium qui regroupe plusieurs acteurs du domaine de l'aménagement et du développement urbain. Donc, ça fait déjà plusieurs années que Fahey et associés se penche et s'implique sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure.

3280 Donc, pour débiter, on voulait faire un court retour sur un peu le contexte qui nous amène à la démarche de planification d'aujourd'hui. Donc, la démarche d'aujourd'hui ça s'insère dans une démarche de planification et de consultation qui dure déjà depuis plusieurs années.

3285 Donc, ça a débuté en 2015 avec l'identification du secteur comme secteur stratégique au schéma. C'en est suivi en 2019-2020, la consultation pour l'avenir du territoire de l'OCPM qui a mené à l'élaboration du Plan directeur de mise en valeur par la Ville de Montréal, qui est le document sur lequel porte la consultation aujourd'hui.

Donc, la prochaine étape serait tout ce qui est en lien avec la mise en œuvre du projet. Donc, notamment tout ce qui est règlement de concordance pour permettre de concrétiser le projet.

3290

Donc, l'objectif de la démarche aujourd'hui en fait, c'est d'ajouter certaines nuances puis certains points de repères au document de Plan directeur de mise en valeur qu'on considère qui seraient très importants à prendre en considération. Le secteur Bridge-Bonaventure, c'est un secteur qui comprend plusieurs enjeux et plusieurs défis, mais c'est surtout un secteur qu'on considère que c'est une opportunité qu'il faut saisir.

3295

M. CHARLES BENNETT :

Donc, comme Marie-Clémence l'a dit c'est une opportunité unique qu'on a devant nous, mais le secteur fait face à plusieurs grandes crises actuelles qui sont sur l'ensemble de la société. On a les changements climatiques. On a une occasion unique actuellement d'en faire un projet exemplaire pour une transition écologique durable. Puis, pour cette transition écologique-là, il faut des milieux de vie qui sont mixtes, denses pour assurer des îlots de fraîcheur, des grands espaces verts.

3300

3305

On le sait, depuis plusieurs mois tout le monde en parle, il y a plusieurs études qui le confirment, qui se poursuivent, qui se ressemblent sur le manque de logements à Montréal et au Québec. Accélérer la construction de logements pour participer au rétablissement de l'offre et, plutôt de l'équilibre entre l'offre et la demande est urgent et un besoin évident. Actuellement, Bridge-Bonaventure c'est un territoire qui est, disons, désuet, qui a l'opportunité de répondre en partie à cette crise.

3310

Puis enfin, depuis la pandémie, il y a un problème de relance du centre-ville. Il y a plusieurs documents qui ont été planifiés. Il y a des acteurs qui sont actuellement actifs pour répondre à cette mesure. On parle de taux de disponibilité d'ici deux, trois ans pour les

3315

bureaux de 2 à 3%. On a l'opportunité avec le secteur Bridge-Bonaventure d'amener des gens qui vont vivre et travailler au centre-ville. Il faut faire attention par contre à ne pas cannibaliser le travail qui est fait pour remplir les bureaux qui sont actuellement vacants au centre-ville.

3320

En plus des grands enjeux de notre société, il y a plusieurs autres enjeux qui nécessitent une réponse réaliste et prévisible pour assurer la mise en œuvre de la vision de la Ville. Plusieurs investissements vont être requis en termes d'infrastructures publiques pour desservir le secteur, de logements sociaux abordables, de protection et mise en valeur du patrimoine et de décontamination. Ça, c'est juste une petite partie.

3325

En plus de ça, on désire accueillir des équipements collectifs qui vont répondre aux besoins de la Ville. On l'a vu dans Griffintown, c'est un enjeu actuellement. On a l'occasion à Bridge-Bonaventure de la prévoir à l'avance. Des parcs, des écoles, des centres culturels, des centres sportifs. On veut ajouter des logements sociaux, familiaux, abordables. C'est des investissements importants qui vont être requis pour réussir à répondre à tous ces enjeux.

3330

Comment on adresse ces enjeux-là ? Selon nous, il faut absolument favoriser la mixité des usages, mais une mixité des usages qui est ancrée sur l'habitation. Il faut créer un environnement réglementaire qui est propice à une densification intelligente, puis à Montréal on est capable de créer et de produire cette densification intelligente. Puis il faut s'assurer d'avoir un quartier qui oui avec un transport collectif structurant, mais qui est tourné vers une mobilité durable 360°, donc où tous les transports actifs et collectifs sont favorisés.

3335

Donc, en premier lieu, le secteur actuellement, c'est un secteur qui est dévitalisé, industriel, fracturé, séparé des autres quartiers de Montréal aux abords, que ce soit Pointe-Saint-Charles, Griffintown ou le Vieux-Montréal. On a une opportunité unique ici de prolonger le développement du centre-ville vers le secteur Bridge-Bonaventure. C'est naturel de le faire, puis ça va permettre de défaire ces cicatrices-là qui empêchent la connectivité.

3340

3345 Que ce soit Griffintown, le Vieux-Montréal ou Pointe-Saint-Charles, la grande qualité
de ces quartiers-là, c'est la mixité des fonctions et la présence de nombreux logements. On
ne pourrait pas imaginer ces quartiers-là avoir la même animation, le même dynamisme sans
le nombre d'habitants qui y vivent actuellement. A la base de ces milieux, comme je l'ai dit, on
retrouve l'habitation puis c'est important que dans Bridge-Bonaventure, ce soit la même
3350 vision qui soit mise en place.

 Pour répondre aux enjeux encore une fois, assurer l'habitation puis répondre à tous
les besoins de la ville en termes d'équipements collectifs, logements sociaux abordables,
financement des infrastructures, il faut une densité qui est beaucoup plus ambitieuse en
3355 termes de coefficient d'occupation de sol et de hauteur.

 Actuellement, ce qui est présenté dans le Plan directeur de mise en valeur en termes
de modification réglementaire au plan d'urbanisme n'est pas suffisant pour répondre aux
différents enjeux. Puis, il y a des risques qu'on se retrouve dans cinq ans, avec une même
3360 situation que l'hippodrome où il n'y a aucun développement qui a été entamé.

 Donc, on suggère fortement.... en fait, on demande que le COS soit aussi à minimum
6 avec des hauteurs à 80 mètres, avec des pointes à certains endroits stratégiques
notamment autour de la station REM, puis pour la protection et la mise en valeur de certains
3365 actifs patrimoniaux de 120 mètres ou d'un COS de 9.

 On le voit dans Griffintown, les densités sont plus élevées, les hauteurs sont plus
élevées. Peut-être qu'il y a eu des enjeux de planification en amont, mais actuellement, on se
promène dans le quartier et c'est un quartier qui est animé, dynamique, avec des gens qui
3370 vivent avec des commerces de proximité. C'est une densité qui est importante pour créer ce
type de milieu de vie là.

3375 Pour ce qui est du REM, évidemment une station de transport collectif structurant est requise. Je pense que c'est évident sans équivoque. Ça doit être planifié, ça doit être financé, ça doit être construit.

3380 Actuellement, dans le Plan directeur par contre, c'est un prérequis à l'habitation. Nous, on croit plutôt que le REM, c'est quelque chose qui va venir avec l'habitation. Donc, il faut encourager la densification pour assurer la prévisibilité. Comment on va financer une station de REM si on n'a pas d'assurance qu'il va y avoir des projets immobiliers avec des habitants à l'intérieur ?

3385 Tout le Montréal a été planifié depuis les dix dernières années sur la création d'un milieu TOD, donc orienté vers le transport collectif. Bridge-Bonaventure l'a identifié comme ça. Si on n'apporte pas d'habitations, tel que c'est prévu dans le PMAD, on n'arrivera pas à atteindre nos objectifs de densification, d'habitations au sein de la Ville de Montréal.

3390 Puis, je vous mets en exemple un icône du quartier 15 minutes. Ce qu'on remarque, c'est que le transport collectif fait partie intégrante du quartier 15 minutes autant que les commerces, l'habitation, les transports actifs. Donc, il ne faut pas que ce soit un prérequis, mais plutôt quelque chose qui va venir d'office comme tous les autres éléments pour la création d'un quartier mixte.

3395 Enfin, comme Marie-Clémence l'a souligné au début, on est à la deuxième consultation publique de l'OCPM, le Plan directeur est avancé. On fait partie du consortium, on a participé à la mise... à la création de leur propre vision. Une vision qui est cohérente en grande partie avec ce que la Ville propose. On est rendus à un point où là il faut mettre en place les éléments qui vont permettre la mise en œuvre des projets.

3400 Donc, s'assurer que les règlements de concordance arrivent rapidement après l'adoption des modifications au plan d'urbanisme pour favoriser une prévisibilité aux

développeurs ; puis aussi s'assurer que le développement puisse suivre. Si les modifications réglementaires ne suivent pas, il va être difficile d'encourager les investisseurs à financer tous les éléments qu'on a besoin de financer dans Bridge-Bonaventure pour s'assurer que c'est un projet réussi.

3405

Il y a plusieurs outils par la suite qui peuvent être utilisés pour encadrer les projets pour s'assurer qu'ils sont des projets à échelle humaine qui respectent l'esprit du lieu et la vision de développement de la Ville.

3410

Enfin, ce qu'on vise, je pense comme tout le monde, puis on l'a exprimé au début, on veut un quartier mixte durable qui va répondre aux enjeux actuels, mais on veut aussi que Bridge-Bonaventure ait sa propre identité. Je pense qu'on a l'opportunité d'en faire un point de repère, un projet signature, donc il faut oser être beaucoup plus ambitieux que ce qui est actuellement principalement dans les dispositions réglementaires qui sont prévues.

3415

Merci.

LE PRÉSIDENT :

3420

Merci beaucoup. Oui. Si vous me le permettez, je vais sauter tout de suite là-dessus avec ma première question sur un « quartier mixte ». Donc, vous dites qu'il y a une opportunité avec le secteur pour répondre à la crise du logement, il y a la crise générale du logement, offre et demande que vous avez évoquée, il y a aussi une crise de logement social aussi qui...

3425

Et vous l'abordez dans votre mémoire, vous parlez des besoins en logements sociaux, familiaux et bon, il y a aussi des besoins pour l'habitation pour les aînés, donc j'essaie de... Selon vous, comment on fait pour concilier des projets privés de développement

3430 de tours en hauteur 80, 120 mètres et les besoins aussi en termes de logements sociaux, familiaux et pour aînés ?

M. CHARLES BENNETT :

3435 Bien justement quand on offre une densité puis une hauteur plus élevée, ça permet de libérer l'espace, non seulement pour les parcs, mais aussi pour les terrains qui peuvent être développés pour des logements sociaux ou abordables.

3440 Les investissements sont vraiment importants, juste pour la décontamination du site, on veut revitaliser l'accès aux berges, on veut de nouvelles infrastructures publiques. Il faut permettre des investissements substantiels du privé, puis en contrepartie eux ils vont pouvoir libérer de l'espace au sol pour de la construction.

3445 Puis si on veut aller plus loin encore, il faut réfléchir à une mixité de logements. Mais on en est pas là actuellement, le règlement ne le permet pas de toute façon.

LE PRÉSIDENT :

3450 Oui. Merci. Coumba ?

LA COMMISSAIRE NGOM :

3455 Oui, alors moi, c'est la recommandation 3 en fait qui m'a intéressée parce que vous parlez de favoriser donc la création de projet signature au sein de certains secteurs, notamment pour la Pointe-du-Moulin. Est-ce que vous pourriez définir ce qu'est un projet signature ?

M. CHARLES BENNETT :

3460

Un projet signature, c'est un projet qu'on va voir dans les magasins, qui va permettre de faire rayonner Montréal à l'extérieur du Québec. Je suis certain que vous pouvez penser à des projets ailleurs dans le monde. On fait souvent référence au projet à Malmö, je pense, là, sur la grande tour... J'ai oublié le nom, mais bref. Un projet signature, c'est un projet qui

3465

LA COMMISSAIRE NGOM :

3470

D'accord. Donc, c'est en termes de structure de bâtiment ou...

M. CHARLES BENNETT :

3475

C'est en termes de hauteur de bâtiment, Oui.

LA COMMISSAIRE NGOM :

D'accord. D'accord.

3480

M. CHARLES BENNETT :

Dans le secteur de la Pointe-du-moulin, il y a de gros enjeux de protection et de mise en valeur du silo numéro 5 ; tout le monde est d'accord avec ça, sauf que ça va nécessiter des investissements. Donc, pour protéger cet espace-là, s'assurer de sa pérennité, bien autorisons des hauteurs plus hautes à ses abords. Je ne dis pas partout, mais à certains

3485

endroits pour créer un élément de point de repère qui va être en relation avec le silo puis tous les éléments patrimoniaux qu'on veut mettre en valeur dans ce secteur-là.

3490 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Est-ce que ça va être des logements, de quelle gamme de prix, élevés ?

3495 **M. CHARLES BENNETT :**

A ce stade-ci, je ne le sais pas...

LA COMMISSAIRE NGOM :

3500 ... A ce stade-ci.

M. CHARLES BENNETT :

3505 ... mais c'est clair qu'une tour de grande hauteur, oui ça peut être des logements à prix plus élevés. Mais comme je disais à monsieur Cardinal, on a l'opportunité où on en est aujourd'hui, de planifier en amont l'intégration de logements sociaux sur les terrains, mais il faut offrir l'opportunité aux promoteurs de libérer l'espace au sol.

LA COMMISSAIRE NGOM :

3510
Merci.

LE PRÉSIDENT :

3515 Luba.

LA COMMISSAIRE SERGE :

3520 Oui, moi j'ai une question sur la mixité des usages dont vous parlez, les deux premières recommandations. Je veux simplement... Ce que vous proposez c'est que les activités économiques soient concentrées au sud de la rue Mill et à l'ouest de la rue Bridge. Alors, il n'y aurait pas de... Excusez-moi. Il n'y aurait pas de résidentiel...

M. CHARLES BENNETT :

3525 Non.

LA COMMISSAIRE SERGE:

3530 ... permis dans ce secteur-là ?

M. CHARLES BENNETT :

3535 Actuellement, tel que le plan directeur le prévoit pour ce secteur-là, il y a des plans d'ensemble qui sont prévus pour autoriser l'habitation. Nous, ce qu'on dit c'est qu'au cœur du projet, puis vers les quartiers existants, l'habitation devrait être autorisée d'office incluant des activités économiques s'il y a lieu, puis je pense que ça va venir naturellement s'il y a un bassin de population suffisamment grand pour les intégrer.

3540 On se dit qu'au sud de Mill et à l'ouest de Bridge, étant plus proche des activités industrielles ou économiques actuellement présentes, bien peut-être que ces secteurs-là sont plus propices à rester en priorité pour le développement d'activités économiques.

3545 **LA COMMISSAIRE SERGE:**

En priorité, mais on le permettrait... il y aurait possibilité...

3550 **M. CHARLES BENNETT :**

On pourrait permettre l'habitation. Nous, pour cette partie-là du Plan directeur, on est... actuellement, ce qui est proposé c'est que l'habitation soit conditionnelle à certains éléments pour ce qui est au sud de Bridge, puis à l'ouest de...

3555 **LA COMMISSAIRE SERGE:**

O.K., alors vous n'est pas contre.

3560 **M. CHARLES BENNETT :**

... À l'ouest de Bridge puis au sud de Mill.

LA COMMISSAIRE SERGE:

3565 O.K. Et est-ce qu'il y a un souci de cohabitation ou des activités économiques, emplois et l'habitation ?

M. CHARLES BENNETT :

3570 Bien, c'est évident qu'il y a toujours un souci d'habitation si on veut créer, de cohabitation plutôt, si on veut créer un quartier mixte, je pense que c'est d'office, mais il y a moyen, puis il y a plusieurs endroits... je parlais de Griffintown actuellement où l'activité

économique est présente. Je ne parle pas d'industrie, mais il y a peut-être de l'industrie déjà, du commerce qui peut s'implanter évidemment pour créer le quartier mixte qu'on veut.

3575

LA COMMISSAIRE SERGE:

O.K. Merci.

3580

LE PRÉSIDENT :

Alors, je vous remercie beaucoup.

3585

M. CHARLES BENNETT :

Merci à vous.

3590

LE PRÉSIDENT :

Merci pour votre présentation et votre participation à cette consultation.

Alors, il nous reste deux interventions et on revient dans quelques instants avec la Cité des bâtisseurs.

3595

3600

Mme JOCELYNE BERNIER ET M. DENIS CHARRON

La Cité des Bâisseurs de Pointe-Saint-Charles

3605

LE PRÉSIDENT :

Alors, rebonjour. Puis nous sommes avec la Cité des Bâisseurs, madame Jocelyne Bernier et monsieur Denis Charron, c'est bien ça ?

3610

Mme JOCELYNE BERNIER :

Oui, c'est monsieur Charron qui va présenter.

3615

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Alors, Monsieur Charron, on vous écoute.

M. DENIS CHARRON :

3620

Bonjour. Et d'ailleurs, merci de l'occasion de venir présenter notre mémoire. La Cité des Bâisseurs, comme vous le savez peut-être, mais je pense que ça vaut la peine d'être rappelé, c'est un organisme à but non lucratif d'habitation pour personnes âgées, qui a été initié par le Conseil des aînés, un organisme communautaire dans le quartier Pointe-Saint-Charles à Montréal.

3625

Le projet a été développé après une consultation des personnes âgées du milieu et un constat d'un manque flagrant de ressources d'habitations communautaires, leur permettant de continuer dans le quartier.

3630

La Cité des Bâisseurs va avoir dix ans cette année. Elle compte 115 logements pour des personnes de 65 ans et plus, autonomes et en légère perte d'autonomie. Plus de 85% des locataires sont des personnes qui vivent seules et qui bénéficient du programme de supplément au loyer de la Société d'habitation du Québec, considérant le revenu modeste.

3635

Et de plus, et ce qui est le plus important à souligner, c'est que l'organisme a une liste importante d'attente de plusieurs dizaines de personnes âgées, qui sont à la recherche de logements qu'elles peuvent se payer et qui leur assure une sécurité sociale et financière pendant les dernières années de leur vie.

3640

Malheureusement, notre établissement ne suffit pas à répondre aux besoins importants des personnes âgées de nos quartiers. Et cette situation-là reflète bien la situation des personnes âgées de Pointe-Saint-Charles. Selon le recensement de 2021, les personnes âgées de 65 ans et plus représentent 11.9% de la population du quartier et la proportion de ces personnes âgées à faible revenu, après impôt, atteint 41.7%, chez les aînés du quartier. Comparativement à 31.2% dans l'arrondissement Sud-Ouest et 9.7% sur l'île de Montréal.

3645

Donc, on voit que chez nous, c'est une préoccupation qui est très importante, qui est primordiale. Dans le contexte de pénurie de logements, de résidences abordables pour les gens du quartier, l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure nous préoccupe très vivement. Surtout que dans notre, selon nos études, il y a 88% des mises en chantier effectuées depuis les années 2000 jusqu'à 2015 dans l'arrondissement du Sud-Ouest, ce sont des condominiums qui ne sont pas accessibles pour cette population-là.

3650

Les orientations du Plan directeur de mise en valeur pour le secteur Bridge-Bonaventure déposé par la Ville de Montréal, sera déterminant pour l'avenir de notre milieu de vie. C'est pour ça qu'on est ici aujourd'hui. Le développement de cette immense friche industrielle est une occasion historique de créer un milieu de vie à échelle humaine,

3655

3660 répondant aux besoins des ménages de tous âges et de toutes conditions et résiliant face à la crise du logement et la crise environnementale.

3665 Nous sommes particulièrement préoccupés par l'avenir des terrains fédéraux appartenant à la Société Immobilière du Canada et des terrains propriété de Loto-Québec. Ces terrains publics doivent servir à répondre aux besoins urgents de la collectivité, plutôt que de vendre à des promoteurs de marché qui vont en tirer profit.

3670 Ces terrains devraient, à notre avis, rester en dehors du marché spéculatif et être cédé à des promoteurs sans but lucratif, dont la mission est de loger convenablement des ménages éprouvant des besoins de logement, en utilisant, par exemple, des programmes fédéraux ainsi que les programmes québécois qui soutiennent notamment le développement de logements coopératifs, sans but lucratif et publics.

3675 Nous demandons à la Ville de Montréal d'user de tous les leviers disponibles à l'échelle municipale pour soutenir la réalisation d'un projet porté par la collectivité du quartier, en réponse aux besoins locaux des Montréalais, les plus urgents, en matière de logement.

Parce qu'on sait très bien que la crise du logement, c'est plutôt une crise de logement abordable à Montréal qu'une crise de logement.

3680 En ce sens, nous demandons de fixer un objectif ambitieux de logements sociaux et de concentrer ses efforts pour réaliser un tel objectif.

3685 Nous demandons aussi à la Ville d'assurer une planification d'ensemble visant à créer un milieu de vie à échelle humaine, avec des constructions principalement entre trois et huit étages uniquement, et quelques pointes de hauteur ne dépassant pas l'édifice du Nordelec, un bâtiment phare du quartier et non loin de la Cité des Bâtisseurs.

3690

Toute planification en amont devrait prévoir des espaces pour des infrastructures collectives facilitant l'insertion de divers services essentiels, notamment des écoles, niveau primaire, secondaire, de métier, des garderies, des parcs, des espaces verts, des services de santé, incluant un point de service de la clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles qui a le mandat CLSC dans le quartier.

3695

Ainsi qu'un centre de jour pour les aînés qui est grandement en besoin dans le quartier et leurs proches aidants. Sans oublier les diverses formules d'habitations pour aînés, réellement abordables.

3700

Pour un milieu de vie sain et sécuritaire, nous demandons également l'élimination du trafic de transit par un lien direct à la sortie du pont Victoria vers l'autoroute Bonaventure.

3705

Des mesures d'apaisement de la circulation sur les rues résidentielles locales, sans stationnement sur rue, excepté des débarcadères pour des livraisons et les personnes à mobilité réduite.

3710

La réduction de la place de l'automobile individuelle et priorité accordée aux transports collectifs, y incluant le transport adapté ainsi qu'aux transports actifs.

Nous demandons aussi l'acquisition par la ville d'une bande de terre au sud de la rue Wellington, entre les rues de la Sucrerie et Bridge, pour corriger l'absence de trottoir et de piste cyclable qui crée un problème important de sécurité pour les débarcadères d'autobus et pour le déplacement des piétons et des cyclistes.

3715

Nous demandons aussi des zones tampons et des écrans antibruit à proximité des voies ferrées, incluant celle du REM, entre les zones résidentielles et les zones réservées à l'industrie.

Parmi les propositions inscrites au Plan directeur de la ville, nous appuyons fortement les orientations suivantes, avec quelques précisions :

3720 Créer des connexions pour piétons et cyclistes entre le secteur Bridge-Bonaventure et le quartier habité de Pointe-Saint-Charles, avec le prolongement de la rue Centre, jusqu'au Bassin Peel et l'installation d'une passerelle entre le parc Marguerite-Bourgeoys et le fleuve Saint-Laurent.

3725 La réutilisation du pont tournant pour traverser le Canal Lachine vers le centre-ville et ainsi que la création d'une large bande riveraine le long du parc d'entreprises de Pointe-Saint-Charles.

3730 Assurer par règlement le zonage et protection des activités économiques et d'emplois et des activités des entreprises existantes.

3735 Donc, en particulier le triangle Nord de Pointe-Saint-Charles à l'est de la rue Montmorency, ayant un zonage mixte décidé par l'arrondissement du Sud-Ouest, après une consultation publique, devrait être réservé à l'emploi.

3740 Egalement conserver comme zone d'emplois le sud du secteur Bridge où se trouvent les entreprises centenaires comme ADM Five Roses, les quais du Port de Montréal et le parc d'entreprises de Pointe-Saint-Charles. Ces zones d'emplois à consolider pourraient être desservies par des voies de camionnage concentrées au sud du secteur, évitant le futur secteur résidentiel.

3745 Aussi, nous préconisons le développement d'un quartier des artisans à partir des lieux qu'ils occupent déjà comme les Forges de Montréal, l'Espace Verre, en y joignant possiblement des ateliers et une école des métiers.

La protection du patrimoine matériel, bâtiments, ouvrages classés patrimoniaux, parcs commémoratifs des Irlandais, avec la Roche Noir et immatériel, vue sur le fleuve et le mont Royal, cette approche devrait souligner la présence autochtone et irlandaise qui a marqué l'histoire du lieu.

3750

Créer des aménagements résilients face aux changements climatiques pour des générations futures avec de l'agriculture urbaine à différentes échelles.

3755

Le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure est une occasion majeure d'assumer un milieu de vie réellement abordable aux aînés et aux familles qui habitent déjà dans notre quartier et aux ménages montréalais qui ont un besoin pressant de se loger à un prix qu'ils peuvent payer.

3760

L'atteinte de ces objectifs implique que les terrains publics du secteur soient conservés en dehors du marché spéculatif et que la Ville de Montréal encadre fermement les développements futurs pour assurer la réalisation du milieu de vie complet à l'échelle humaine, pour les ménages montréalais qui vont y habiter.

3765

Nous insistons donc pour que ce soit précisé les outils règlementaires qui seront utilisés pour encadrer l'application des balises qui seront définies par le PDMV, notamment dans la révision prochaine du plan d'urbanisme de Montréal.

3770

Voici l'essentiel, c'était l'essentiel de notre mémoire. Est-ce que vous avez des questions ?

LE PRÉSIDENT :

Oui, absolument, nous avons des questions. Alors, d'abord je vous remercie. Luba, première question ?

3775 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Oui. Dans votre mémoire, vous parlez de créer des connexions pour les piétons et les cyclistes. Je me demandais quelle était la situation pour les déplacements des personnes âgées actuellement à Pointe-Saint-Charles et est-ce que vous avez des idées en termes de ce qu'on pourrait anticiper dans le redéveloppement dans Bridge-Bonaventure, en termes de ces besoins-là ?

3780 Parce que je ne suis pas sûre si le transport actif est vraiment nécessairement le meilleur, est-ce que c'est...

3785

M. DENIS CHARRON :

Je vais passer d'abord la parole à Jocelyne qui est très impliquée dans ce dossier-là particulièrement à Pointe-Saint-Charles aussi...

3790

Mme JOCELYNE BERNIER :

... oui, peut-être vous dire que entre autres, à la Cité des Bâisseurs, il y a un certain nombre de personnes en quadriporteurs, ils utilisent les pistes cyclables, hein, pour se déplacer.

3795

Une des préoccupations dont on parle, la rue Wellington, notre bâtiment est sur la rue de la Sucrierie. Entre ça, cette rue-là et le secteur Bridge, quand les gens vont à l'hôpital de Verdun puis ils reviennent par l'autobus 61, il n'y a ni trottoir, ni piste cyclable, c'est l'entreprise de Ray-Mont Logistiques.

3800

Alors les gens doivent descendre soit au coin de la Sucrierie, au coin de la rue Centre ou coin de la rue Bridge. Nos locataires ils se plaignent que c'est vraiment insécurisant. Donc,

3805 s'il y avait aussi un prolongement de la rue du Centre, pour des transports actifs, c'est quelque chose que je pense que les locataires de la Cité des Bâisseurs, et pas seulement eux, mais que les personnes âgées du quartier utiliseraient pour aller vers, soit le fleuve ou le secteur près du Bassin Peel.

3810 Essentiellement, les gens se déplacent à pied. On a tout un programme pour développer, maintien des capacités physiques et cognitives, entre autres, la marche en fait partie. Les longueurs de marche varient, elles sont adaptées avec l'aide de la clinique communautaire, un ergothérapeute qui adapte les choses.

3815 Donc, les aînés utilisent beaucoup le transport en commun et le transport adapté. Et quand ils doivent se déplacer en transport actif, c'est la marche et si on peut parler de transport actif, on manque de place pour les quadriporteurs parce qu'il y a beaucoup de personnes qui sont en perte d'autonomie qui les utilisent, mais ils utilisent – je les rencontre des fois sur les pistes cyclables.

3820 **M. DENIS CHARRON :**

3825 J'aimerais ça ajouter aussi que le centre des aînés de Pointe-Saint-Charles est en train de mettre en place un service de vélo-taxi qu'ils ont, il y avait eu un projet pilote dans le Sud-Ouest qui n'a pas fonctionné, sauf à Pointe-Saint-Charles. Donc, on a fait l'acquisition de vélos et c'est donc, lorsque la saison le permet, c'est des étudiants qui vont pédaler pour transporter nos aînés vers les épiceries, vers les...

LA COMMISSAIRE SERGE :

3830 ... les services...

M. DENIS CHARRON :

3835 ... parce que c'est un enjeu pour Pointe-Saint-Charles, Pointe-Saint-Charles étant un désert alimentaire à bien des égards, là. Donc, c'est déjà des choses qui sont préoccupantes et qui sont adressées dans le quartier.

LA COMMISSAIRE SERGE :

3840

O.K., merci.

LE PRÉSIDENT :

3845

Coumba ?

LA COMMISSAIRE NGOM :

3850

Alors, vous parlez de votre, en fait, du quartier des Artisans. Moi, ce que j'aimerais savoir c'est comment est-ce que vous comptez le développer, comment vous appréhendez en fait ce développement, par rapport non seulement aux populations qui habitent sur place, mais pourquoi pas par rapport aux Montréalais, aux touristes, pourquoi pas même une renommée internationale ?

3855

Est-ce que c'est toutes des, c'est une vision que vous avez déjà par rapport à ce quartier ?

Mme JOCELYNE BERNIER :

3860

Il y a déjà des porteurs, on a eu des contacts avec l'Espace Verre, avec Juget-Sinclair, avec évidemment les Forges de Montréal qui était très impliqué. On pense que les

métiers, pour les locataires de la Cité des Bâisseurs, conserver les métiers traditionnels et même les transmettre à d'autres générations, c'est des éléments que les gens valorisent beaucoup.

3865

Maintenant, c'est clair que ce n'est pas, la Cité des Bâisseurs, on est un OBNL, on fait partie du réseau québécois des OBNL d'habitation qui ne sont pas juste pour aînés, il y en a pour jeunes en difficulté, il y en a pour les femmes. Mais ce n'est pas nous qui allons, on souhaite qu'il y ait du développement, un OBNL d'habitation. On a une liste d'attente puis là je vous dirais avec l'arrivée du 1^{er} juillet, là, ça monte en flèche.

3870

Des personnes aînées qui doivent quitter leur logement, qui ne sont pas capables de se reloger dans le secteur, donc qui perdent un peu leur réseau de soutien, c'est extrêmement difficile. Et on pourrait construire, on a 115 logements, on pourrait en construire un à côté puis il serait plein le mois prochain.

3875

Alors les besoins sont énormes, donc on ne se situe pas comme développeur, on souhaite que dans les développements, il y ait des espaces pour les aînés et il y a des gens dans notre bâtisse aussi qui ont passé, qui sont intéressés par les métiers traditionnels.

3880

Alors c'est quelque chose qui est valorisant pour les aînés aussi.

LA COMMISSAIRE NGOM :

3885

Hum, hum. Merci.

3890

LE PRÉSIDENT :

3895 Vous parlez de besoins énormes pour les aînés, donc dans le secteur. Donc, comment on fait pour répondre à ce besoin-là ? Puis bon, vous avez une recette, là, l'OBNL d'habitation. Est-ce que, concrètement, là, on réalise ça comment ?

Mme JOCELYNE BERNIER :

3900 Bien écoutez, c'est à travers les promoteurs du logement social et abordable. Ce n'est quand même pas, on fait partie du réseau québécois des OBNL d'habitation. C'est à peu près 1 200 bâtiments dans huit fédérations régionales qui ont à peu près plus de 55 000 unités d'habitation.

3905 Ces unités-là se développent, par exemple, dans le quartier ça a été le Conseil des aînés, un regroupement d'aînés. Et nous, on voudrait être partie prenante de ça, mais évidemment, c'est avec des développeurs du logement social qu'on a travaillé pour développer la Cité des Bâisseurs, il y a dix ans.

3910 Et je pense que c'est une recette qui fonctionne, parce qu'elle est, c'est présent dans plusieurs régions du Québec. Malheureusement, vous savez que les habitations pour aînés, il y en a qui ont fermé à cause des hausses de coûts, surtout les plus petites en milieu rural pour les OBNL.

3915 Mais les habitations privées pour aînés, c'est le même genre de problème que pour les familles, les gens qui viennent habiter dans les habitations sociales n'ont pas les moyens de payer 2 000, 2 500 dollars par mois pour se loger.

3920 On réussi à offrir des services en allant chercher des projets et des collaborations. Mais ces personnes-là ne peuvent pas penser aller dans une résidence privée pour aînés, faute de moyens. C'est pour ça qu'on a tant de demandes à nos portes.

3925 Il y a évidemment aussi dans le quartier beaucoup de HLM aînés. C'est pour ça qu'on vous a dit il y a près de la moitié des personnes âgées de 65 ans et plus qui sont à faible revenu. C'est des gens qui ont eu des petits salaires, qui ont travaillé toute leur vie, c'est des femmes aussi qui étaient à la maison et tout ça.

Ça change progressivement, mais il y a toujours des personnes à faible revenu qui s'additionnent.

3930 **M. DENIS CHARRON :**

Et dans notre quartier, à part nous qui avons une RPA, il n'y a pas d'autre RPA vraiment qui sont...

3935 **Mme JOCELYNE BERNIER :**

... privées, qui ne sont pas publics, là.

3940 **M. DENIS CHARRON :**

... qui ne sont pas publics, là, c'est ça, qui ne sont pas des installations publiques. Donc ça donne quand même un défi assez important, là.

3945 **LE PRÉSIDENT :**

Je comprends. Bien, merci beaucoup.

M. DENIS CHARRON :

Merci.

3950

Mme JOCELYNE BERNIER :

Merci à vous, merci de nous avoir entendus.

3955

LE PRÉSIDENT :

Alors, prochain et dernier intervenant, Provencher Roy et associés Architectes, donc dans quelques instants.

3960

M. JACQUES ROUSSEAU

Provencher Roy et associés, Architectes

3965

LE PRÉSIDENT :

Alors, rebonjour. Maintenant avec monsieur Jacques Rousseau de Provencher Roy et associés, Architectes. Bonjour, Monsieur Rousseau.

3970

M. JACQUES ROUSSEAU :

Bonjour.

3975

LE PRÉSIDENT :

Bienvenue. Alors, vous avez dix minutes pour votre présentation, par la suite on aura également dix minutes là pour échanger avec vous.

3980

M. JACQUES ROUSSEAU :

Merci.

3985

LE PRÉSIDENT :

Alors, on vous écoute.

M. JACQUES ROUSSEAU :

3990

Bien premièrement, nous vous remercions de nous accueillir et apprécions énormément le fait que vous allez porter attention à ce que nous avons réfléchi pour notre réflexion sur ce vaste projet du secteur Bridge-Bonaventure.

3995

Provencher Roy œuvre à Montréal depuis plus de 40 ans et avons contribué à la qualité de la vie urbaine. Nous sommes aussi transdisciplinaires, urbanistes, design d'environnement, design urbain, paysage, architecture, design d'intérieur, à œuvrer au bien-fondé, aux enjeux de nos collectivités et villes.

4000

Cette illustration du pays avant le pays, l'armure naturelle. C'est comme une image pratiquement préhistorique, il n'y a pas de villes, il n'y a rien, c'est la nature naturelle. Ç'aurait été notre toile de fond pour apprécier, mesurer, contribuer à l'énoncé de vision du Plan directeur Bridge-Bonaventure.

4005 En introduction, ces extraits de vision du Plan directeur, en 2050, le secteur Bridge-Bonaventure est prisé pour son environnement de qualité, son offre en commerces et services de proximité.

4010 Des milieux de vie inclusifs et sains s'y sont implantés, contribuant à la richesse du secteur d'emploi. Notamment, en assurant la vitalité des services de commerces de proximité, en offrant des logements abordables de tailles variées.

4015 Cette vision 2050, en 2050 notre cité aura plus de 400 ans et se sera entièrement investie dans son armature naturelle. Monument ultime dans lequel se sont greffées nos espérances et nos sociétés, où se sont arrimés nos efforts et nos labeurs et où se sont manifestés nos enracinements dans ce nouveau sol.

4020 Passage de rurale à urbaine, de la culture de la terre aux innovations de l'industrie, la cité prend ses aises, se développe et s'étend. Sa vocation portuaire s'est établie, des silos bordent le rivage, le Canal de Lachine nous ouvre sur l'ouest.

La métropole est née. La métropole devenue, des couches successives de la ville se sont reliées pour former la densité montréalaise et ses plafonds, ses atouts et ses risques.

4025 Notre analyse et appréciation du Plan directeur. Nous avons étudié le Plan directeur de mise en valeur et avons apprécié l'envergure et la profondeur de son contenu. Un document guide d'une grande qualité pour les développements futurs du secteur tout entier. Un secteur en profonde mutation.

4030 Notre analyse, tout en intégrant des orientations, de même que des objectifs et balises d'aménagement du PDMV, se concentrent sur les formes urbaines, leur densité et leurs usages et proposent des commentaires à l'échelle métropolitaine, un, deux sur chacun des sous-secteurs, ainsi que sur la stratégie de mise en œuvre du PDMV.

4035 A l'échelle métropolitaine, associer le parc linéaire du Vieux-Port, le Canal de Lachine, au glissement du rivage fluvial depuis l'ouest jusqu'à la pointe de la Cité du Havre, place le secteur Bridge-Bonaventure au point pivot de cette structure paysagère de grande envergure.

4040 L'analyser et le projeter comme un tout en recherchant une vision intégratrice de l'ensemble de ces secteurs, incluant – je reviendrai un peu plus tard – incluant la zone industrialo-portuaire associée à Bickerdike.

4045 L'étudier sur son ensemble donnera la pleine mesure de l'échelle métropolitaine du secteur, non pas seulement le secteur en tant que tel associé à l'ouest, mais le secteur au cœur du rivage montréalais.

4050 Sur le parc d'entreprises de Pointe-Saint-Charles, de transformer l'autoroute Bonaventure en boulevard urbain, d'associer l'ensemble de cette zone d'emploi au fleuve par un parc promenade se prolongeant vers l'ouest, vers Lachine, reconstitue un rivage fluvial d'est en ouest de façon magistrale, en effet.

4055 Mais suivant ces réflexions et poussons la réflexion un peu plus loin, suivant ces réflexions et actions du PDMV visant à consolider la trame verte et bleue, une analyse et des actions similaires sur le rivage portuaire actuel depuis le Vieux-Montréal vers le pont Jacques-Cartier et au-delà, longeant la rue du Port de Montréal, sauront entièrement arrimer le secteur Bridge-Bonaventure à cette armature riveraine de grande envergure qu'est la trame verte et bleue.

4060 Donc, saisir l'occasion de réfléchir vers l'est comme le PDMV a eu l'ouverture de réfléchir vers l'ouest la trame verte et bleue.

Sur la Cité du Havre, nous sommes en accord avec les balises d'encadrement de la Cité du Havre, les orientations proposées, d'y développer une mixité à dominance résidentielle.

4065 La réflexion sur les vestiges d'Expo 67 et accorder à Habitat 67 une attention particulière, tout en liant le tout par une canopée bien sentie et des espaces verts publics.

4070 En fait, la Cité du Havre, ainsi saura incarner les objectifs patrimoniaux dans un contexte de consolidation résidentielle. D'ailleurs, développer en haute densité et en hauteur sur ce bras de terre servirait que d'un rideau devant la ville.

4075 Le Bassin Wellington et ses abords et le triangle de la Pointe-Saint-Charles offrent un lien potentiel avec la morphologie résidentielle avoisinante. Ces sous-secteurs qui sont d'ailleurs de grande envergure, déjà de l'envergure de quartiers entiers, si on pourrait dire, pourront intégrer des milieux de vie mixtes, inclusifs et sains.

4080 Nous concevons que favoriser les densités élevées et des hauteurs importantes sur la rue Bridge, par exemple, saura solidifier la forme urbaine de cet axe tout en assurant que le secteur, le sous-secteur Wellington, se développe à l'échelle résidentielle qui devrait, par ailleurs, aussi se démarquer en bordure du Canal Lachine par des édifices de hauteurs importantes, mettant en valeur le vaste parc aquatique du canal.

4085 Une réflexion similaire pourra être adaptée au sous-secteur du triangle de la Pointe-Saint-Charles, en favorisant les densités élevées et des hauteurs importantes sur la rue Wellington, qui solidifie la forme urbaine de cet axe, tout en assurant que ce sous-secteur se développe à l'échelle résidentielle de quartier. Mais qui devrait se démarquer aussi en bordure du canal par des édifices de hauteurs importantes mettant en valeur les espaces publics du canal et des bassins. La haute densité, les édifices en hauteur bien localisés permet de mettre en valeur les espaces publics.

4090 Pour la Pointe-du-Moulin, la donne est plus complexe. Enclavée par l'axe autoroutier Bonaventure, isolée par le bassin la Pointe-du-Moulin et le quai Bickerdike, éloignée du Vieux Montréal par le vaste parc des écluses, limitée dans son développement par la proposition d'une zone d'exclusion d'un usage sensible autour d'ADM : Archer-Daniels-Midland Company.

4095 Soumise à l'encadrement serré des cônes visuels affectant sa densité potentielle et ses hauteurs et marquée par des enjeux d'accessibilité, mobilité et des usages actuels, sont autant de freins à sa mutation vers un secteur mixte d'habitation, d'emplois et de loisir, alors qu'elle est la pièce pivot du nouveau port.

4100 Au croisement du réseau des grands parcs riverains, du parc linéaire de la Commune et du parc du Canal Lachine. Sa résolution fonctionnelle, formelle et d'usage pourra miser, devrait miser sur sa position stratégique au cœur des ces vastes parcs aquatiques et riverains.

4105 Nous concevons que malgré toutes ces contraintes nommées et restrictions soulevées, que défavoriser des densités élevées et plusieurs édifices résidentiels de grande hauteur, en des emplacements stratégiques, saura mettre en valeur la tête de proue du secteur Bridge-Bonaventure.

4110 Sur la zone industrialo-portuaire. Cette zone, sous-secteur intégré au secteur Bridge-Bonaventure – c'est clair, il est aussi au cœur du secteur – s'interpose dramatiquement au cœur de l'approche conceptuelle et au centre de l'hypothèse d'aménagement. Certes, les activités portuaires de Bickerdike sont légitimes, mais la persistance à long terme de ses activités en ce lieu névralgique du secteur Bridge-Bonaventure, entretient une césure profonde dans la perspective d'une vision urbaine pour la création de milieux de vie et d'emplois.

4115

4120 Inclure la zone industrialo-portuaire dans la réflexion de l'approche conceptuelle et d'hypothèse d'aménagement permettra dès maintenant d'explorer son intégration à la vision des milieux de vie mixte, inclusifs et sains, à venir. Alors qu'un jour, peut-être au-delà de 2050, sait-on ? Un jour, les activités portuaires s'en seront retirées.

4125 **LE PRÉSIDENT :**

O.K. En conclusion.

M. JACQUES ROUSSEAU :

4130 O.K., en conclusion. Entre autres, en conclusion, nous croyons que la stratégie de mise en valeur de plan d'action du PDMV devrait inclure la création d'un bureau de projet associant les forces publics et privés pour mener à terme de façon efficace toutes collaborations.

4135 Je voudrais insister sur une dernière chose, c'est que le secteur Bridge-Bonaventure rallie la trame verte et bleue au cœur de la cité historique portuaire et se pose en territoire à réurbaniser. Dans cette perspective, vision de futurs avérés, le trait fédérateur en est l'espace public.

4140 La forme urbaine corollaire de l'espace public en sera le révélateur stratégique et un outil de distinction du secteur d'entre les couches successives de la ville. Sa densité élevée et ses hauteurs variées seront la forme urbaine en mesure de révéler toute la richesse de ces espaces publics qu'ils entourent.

4145 Notre leitmotiv serait : analyser, mesurer, projeter, modifier, transformer, oser pour découvrir le potentiel entier du secteur Bridge-Bonaventure. Merci.

LE PRÉSIDENT :

4150 Je vous remercie beaucoup. Alors, question, Coumba ?

LA COMMISSAIRE NGOM :

4155 Oui. Alors, ma question porte, au fait, sur le dernier aspect que vous avez mis en lumière, c'est-à-dire la zone portuaire, industrialo-portuaire comme vous l'appellez. En fait, vous envisagez un peu l'arrêt des activités, c'est ça ? Est-ce que c'est une relocalisation que vous envisagez ?

M. JACQUES ROUSSEAU :

4160 Nous croyons que le maintien des activités portuaires à cet endroit-là, au cœur d'un projet de réurbanisation, à long terme, n'a pas sa place. Maintenant, la relocalisation, on sait qu'il y a eu des relocalisations à travers le temps. A partir de 1950 ou à peu près, quand on a changé la voie maritime depuis le Canal Lachine vers la voie maritime côté sud du fleuve, 4165 bien tout le port s'est déplacé, à l'exception, entre autres, de Bickerdike.

Le Port de Montréal est propriétaire en bonne partie de Bickerdike et évidemment, il y a les entreprises qui sont là, portuaires. Mais on, sûrement une relocalisation à long terme. Moi, je n'y serai pas, mais s'il y a une vision 2050, il devrait y avoir une vision 2100.

4170

Dans ce sens-là, Bickerdike devrait devenir un morceau de ville actif. D'ailleurs, le secteur en soi va souffrir de la présence de Bickerdike.

LA COMMISSAIRE NGOM :

4175

D'accord, merci.

LE PRÉSIDENT :

Luba ?

4180

LA COMMISSAIRE SERGE :

Oui. Moi, à la fin de votre mémoire, vous parlez, vous avez une liste de certains points, dont la libération des espaces pour les parcs, le financement de l'aménagement d'espaces verts plus généreux, réduire les îlots de chaleur. Mais si j'ai bien compris, quand on parle du parc des Vestiges qui est mettons un espace vert, vous êtes d'accord qu'on construisse du résidentiel ?

4185

M. JACQUES ROUSSEAU :

Vous voulez dire à la Cité du Havre ?

4190

LA COMMISSAIRE SERGE :

Oui, c'est ça ?

4195

M. JACQUES ROUSSEAU :

Oui. Bien en fait, t'sais je pense que c'est possible. Il faut, dans un cas comme celui-là, il faut s'attarder au fait que ça a été parti d'Expo 67 puis qu'il y a des valeurs nécessairement sur tous les sites. Mais je crois que c'est fort possible de le faire, de réaliser des projets d'habitation, continuer de réaliser des projets d'habitation sur la Cité du Havre.

4200

4205

LA COMMISSAIRE SERGE :

Et est-ce qu'il y aurait un certain... je ne sais pas, vous pensez que ça serait possible tout en gardant une certaine canopée, des espaces verts, oui ?

4210

M. JACQUES ROUSSEAU :

Oui, absolument.

4215

LA COMMISSAIRE SERGE :

O.K., merci.

4220

M. JACQUES ROUSSEAU :

Il faut mettre les bonnes personnes aux bons endroits pour que le travail se fasse bien.

4225

LA COMMISSAIRE SERGE :

O.K., d'accord, merci.

LE PRÉSIDENT :

4230

Ecoutez, moi je vous remercie beaucoup pour votre participation, votre présence, votre contribution, très apprécié.

4235 Et donc ceci met fin à cette séance des auditions. Je vous rappelle que nous aurons une autre séance ce soir, donc ici même à partir de 19 heures, ainsi qu'en ligne, comme toujours.

4240 Donc, je remercie beaucoup, là, les gens de l'Office, les techniciens, les analystes et mes collègues commissaires et je leur demande de ne pas s'en aller trop loin, puisque nous serons de retour donc dans à peu près deux heures pour une autre séance d'audition des opinions.

4245 Je rappelle également qu'il est toujours possible d'aller sur le site web de la consultation et de soumettre des opinions en ligne. Alors, sur ce, je souhaite à tout le monde une bonne fin de journée et bon appétit.

AJOURNEMENT

4250

4255

4260

4265

4270

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

4275

Cindy Lavertu

Cindy Lavertu, s.o.