

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme FRANCINE SIMARD, présidente
M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire ad hoc
Mme LISE GAGNÉ, commissaire ad hoc
M. MARC-ANDRÉ LAPOINTE, analyste
Mme SORAYA BOUCETTA, analyste
M. LAURENT-OLIVIER LORD, analyste

PUM 2050 : PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 4

Séance tenue le 26 septembre 2024, 19 h
Bureaux de l'OCPM
1550, rue Metcalfe, 14^e étage, salle CE
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 26 SEPTEMBRE 2024

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES ET OPINIONS :

M. Emilio Gonzalez, citoyen (Construisons Montréal)..... 3

Mmes Lucie Blazkowski, Élodie Brunelle, Michaëlle Renault et M. Louis Larochelle-
Lalonde, groupe étudiant.....17

Véronique Alepin, Groupe MACH.....35

Daniel Arbour, Édifice 303 et 333 St-Joseph inc. / Faubourg de la Gauchetière inc. /
Faubourg Langelier56

PAUSE

Dany Tremblay et Stefano Marrone, Archidiocèse catholique romain de Montréal73

Robert Stein, citoyen89

Audrey Smargiassi, citoyenne99

MOT DE LA FIN..... 109

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme FRANCINE SIMARD, présidente de la commission :

5 Alors, Mesdames et Messieurs, bonsoir. Bienvenue à cette séance d'auditions des opinions réalisée dans le cadre de la consultation publique sur le PUM, le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal.

10 La séance va se dérouler en français, toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire. This session will be conducted in French, but if you wish to address the commissioners in English, you are welcome to do so.

15 Je m'appelle Francine Simard et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Monsieur Philippe Bourque, président de l'Office, m'a confié la présidence de cette consultation.

 Je suis accompagnée par les commissaires Lise Gagné...

Mme LISE GAGNÉ, commissaire :

20

Bonsoir...

LA PRÉSIDENTE :

25

...Et Christian Giguère.

M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :

Oui, bonsoir.

30

LA PRÉSIDENTE :

Nous sommes appuyés dans nos travaux par l'analyste, Laurent-Olivier Lord. Alors, au nom de mes collègues et de l'Office, je vous remercie de l'intérêt que vous portez à nos travaux, depuis le début de cette consultation.

35

Un total de 94 personnes et représentants de divers groupes ont manifesté le désir de présenter oralement leur opinion, devant les commissaires. Nous les entendrons au cours de dix séances qui s'échelonnent depuis le 24 septembre jusqu'au 3 octobre.

40

Ces opinions présentées oralement s'ajoutent à celles qui nous ont été soumises par écrit, jusqu'à présent. De même qu'aux nombreuses opinions recueillies par le biais des questionnaires en ligne et via interception sur site.

45

La commission a aussi recueilli les suggestions et commentaires de la part de nombreuses personnes et organismes qui ont participé aux divers groupes de discussion tenus, depuis le début des travaux.

50

Un grand merci à toutes les personnes qui ont pris le temps de participer à cette consultation.

Alors, nous entendrons, à la suite, les présentations et chaque intervenant disposera de dix minutes pour exposer son opinion. Après quoi, les commissaires auront aussi dix minutes pour échanger avec les intervenants.

55 La séance est web diffusé en direct et sera également disponible, dès demain, sur le site de l'OCPM, à la page de la consultation. Les transcriptions des présentations seront également mises en ligne, dans les jours qui suivront.

60 Si pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, les représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal pourront user de leur droit de rectification, par écrit, dans les 48 heures. Les rectifications seront disponibles sur le site de l'Office, à la page de la consultation.

65 À la suite des séances d'auditions des opinions, les commissaires procéderont à l'analyse de l'ensemble de l'information soumise, dans le cadre de la consultation. Ils en feront rapport et formuleront des recommandations.

70 Le président de l'Office soumettra le rapport à la mairesse 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.

M. EMILIO GONZALEZ, Citoyen

80 **LA PRÉSIDENTE :**

Sans plus tarder, accueillons notre premier intervenant, donc monsieur Gonzalez. C'est ça?

85

M. EMILIO GONZALEZ :

Oui.

90

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir et vous êtes présent à titre de citoyen.

95

M. EMILIO GONZALEZ :

Oui. En fait, bien, je ne l'avais pas écrit au début, mais je représente un groupe de citoyens Construisons Montréal.

100

LA PRÉSIDENTE :

Construisons Montréal, d'accord.

105

M. EMILIO GONZALEZ :

Oui.

110

LA PRÉSIDENTE :

Très bien. Alors, donc, vous avez bien entendu, vous avez dix minutes pour présenter.

M. EMILIO GONZALEZ :

Absolument, je vais prendre moins de dix minutes.

115 **LA PRÉSIDENTE :**

Nous avons aussi dix minutes pour discuter avec vous. Vous pensez ne pas avoir besoin de dix minutes, c'est ça?

120 **M. EMILIO GONZALEZ :**

D'après moi, ça va prendre cinq minutes.

125 **LA PRÉSIDENTE :**

D'après vous, O.K. Si ça prend trop de temps, si vous êtes rendu au dix minutes, je vais vous faire un petit signe pour couper.

130 **M. EMILIO GONZALEZ :**

Il n'y a aucun problème.

LA PRÉSIDENTE :

135 Merci beaucoup. Alors, nous vous écoutons.

M. EMILIO GONZALEZ :

140 Parfait. Juste pour commencer, c'est la première fois que je parle devant des gens, comme ça, je suis un peu stressé.

LA PRÉSIDENTE :

145 Non, non...

M. EMILIO GONZALEZ :

150 C'est bon. Mais, dans le fond, je tenais à saluer le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050. Je vais parler en mon nom, mais c'est quelque chose que pas mal tous les gens de Construisons Montréal sont d'accord avec.

155 Je suis d'accord avec la grosse majorité des points sur le PUM 2050, j'aime la direction dans laquelle le PUM veut amener Montréal, dans les 25 prochaines années. Puis, la raison pourquoi je parle devant la commission, aujourd'hui, c'est pour essayer de pousser, un peu plus loin, sur certaines orientations au niveau du logement.

160 Dans le fond, spécifiquement, la proposition que je veux apporter aujourd'hui, c'est une proposition sur le zonage dynamique. Dans le fond, Construisons Montréal propose d'adopter une politique de zonage dynamique qui varie selon le taux d'inoccupation.

165 Le taux d'inoccupation des logements locatifs, c'est une meilleure mesure qu'on a pour évaluer l'écart entre l'offre et la demande en logement. Un quartier avec un taux d'inoccupation faible, donc en bas de trois pour cent est en grande demande. Puis, les propriétaires ont pas mal tous les incitatifs pour augmenter le prix des loyers.

À l'inverse, un taux d'inoccupation élevé, donc par exemple, supérieur à six pour cent, ça force les propriétaires à offrir de meilleurs logements à un prix plus bas et met une pression à la baisse sur le prix des logements.

170 Un exemple très récent de ça et très flagrant, c'est Austin, au Texas où il y a eu un très, très gros boom de construction dans les dernières années et dans les deux dernières années.

175 Suite à une augmentation que pas mal tout le monde a eue au niveau des logements, bien, Austin, Texas, les loyers diminuent d'environ cinq pour cent par année, depuis plus d'un an et demi.

180 L'idée d'un zonage dynamique c'est vraiment très simple : Quand un quartier a un taux d'inoccupation très bas, le zonage permettra automatiquement de construire plus de logements sur le même terrain.

Puis, une des façons les plus simples de faire ça, c'est en permettant des étages de plus, de plein droit, dans le fond.

185 Le zonage de plein droit, c'est quelque chose qui est très important pour pas mal tous les promoteurs, mais particulièrement les plus petits promoteurs immobiliers qui n'ont pas toujours l'argent nécessaire, le financement nécessaire et la capacité à *dealer* avec les délais, puis les risques associés à des demandes de dérogations de zonage.

190 Demandes de dérogation qui peuvent permettre à des citoyens de faire annuler ou rendre économiquement non viable des projets de construction avec des délais et des modifications auxdits projets.

195 Personnellement, j'habite dans le quartier Saint-Michel, puis à 200 mètres d'une station de métro. Un projet de six étages, de logements, qui remplace une épicerie abandonnée, dans le fond, est sur la glace depuis, si je ne me trompe pas, un an et demi à cause des citoyens qui se sont plaints, même si le promoteur avait respecté les règlements de la Ville, il avait demandé une dérogation.

200 Il y a eu assez de signatures pour demander aux élus, dans le fond, de s'en mêler. Les élus, face à la pression des citoyens, ont décidé de demander au promoteur, dans le fond, de retourner sur la table à dessin.

205 Le promoteur n'est pas retourné sur la table à dessin et ne propose toujours pas de projet. Donc, on n'a pas de logements à 200 mètres d'un métro, puis selon moi, c'est quelque chose qui est aberrant.

210 C'est là qu'on a besoin de vraiment beaucoup de logements, puis on devrait les construire rapidement, on est en crise du logement, en ce moment.

215 L'idée d'un zonage variable, selon le taux d'inoccupation, ce n'est pas une idée qui est vraiment nouvelle. Puis, elle a même été proposée par Vivre en Ville, dans leur document Portes Ouvertes.

220 J'ai écrit ça, en fait, avant qu'ils viennent présenter cette semaine, puis j'étais bien content de voir qu'ils reprenaient encore leur idée pour la présenter devant la commission.

225 Puis, il y a d'autres organismes également qui poussent dans une direction similaire. Par exemple, aux États-Unis, il y a Strong Towns, qui est bien présent, qui propose également cette nouvelle façon de faire du zonage pour répondre à un manque d'offre en logements.

225 Donc, en conclusion, c'est une excellente façon de réduire la pression haussière du prix des logements, puis de lutter contre l'exclusivité des quartiers qui refusent d'accueillir de nouveaux voisins, même quand la demande est criante. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

230 Merci à vous. Dites-moi, par curiosité, pour quelle raison les citoyens se sont-ils opposés à la construction de logements?

M. EMILIO GONZALEZ :

235 Oui. C'est un dossier que j'ai suivi. Il y a eu deux choses, dans le fond. Le promoteur, il avait fait quelque chose de quand même — j'imagine que j'ai droit aux anglicismes.

240 Il a fait quelque chose de quand même *sketchie*, si je ne me trompe pas, il s'était, *basically*, un peu fait passer pour comme quelqu'un de la Ville pour obtenir des signatures pour une raison réglementaire, dans le fond. Puis, c'était définitivement *sketchie*.

245 Puis, l'autre raison, c'était que le projet n'avait aucun logement social. Dans le fond, le promoteur avait décidé, à la place, de payer la taxe pour donner à la Ville pour que dans le fond, la Ville s'en occupe. Donc, il respectait quand même le règlement 20-20-20, mais a décidé de payer la taxe au lieu de fournir lui-même les logements sociaux et abordables.

Donc, c'était les deux raisons, puis dans le fond, à la première raison, définitivement, ce n'est pas un comportement qu'on veut encourager de la part de promoteurs immobiliers.

250 La nuance, dans le fond, que j'apporterais, cependant, c'est que si un projet comme ça avait été permis de plein droit, il n'y aurait eu aucun incitatif à faire des magouilles.

Puis, je le répète encore, ce ne sont pas des magouilles qu'on veut encourager, mais moins qu'on a de restriction sur des projets qu'on veut, mais moins il y a de chance que ces affaires *sketchie* là arrivent.

255

LA PRÉSIDENTE :

Hum. Dites-moi, lorsque vous parlez du zonage dynamique, effectivement, on en avait entendu parler avant. Alors, je vous repose cette question parce que ça fluctue, hein, la disponibilité de logements.

260

Bon, bien, les taux varient d'une année à l'autre ou de quelques années à quelques autres années. Et le taux, bon, qu'on entend, c'est le sept pour cent.

265 Alors, à partir du moment où le zonage dynamique est instauré et trois ans plus tard, on arrive à un taux d'inoccupation égal ou supérieur à sept pour cent, qu'est-ce qui arrive?

M. EMILIO GONZALEZ :

270 Bien, dans le fond, le taux d'inoccupation, c'est vraiment une bonne façon de savoir, y a-t-il plus de monde qui veut habiter là que de monde qui peut habiter là?

Donc, si on est à un taux sain qui est justement quelque chose comme sept pour cent, le besoin d'avoir un changement drastique du voisinage est beaucoup moins là.

275

Si on imagine un quartier où il y a 100 maisons, puis il y en a une seule qui est en vente, *t'sais*, pas mal toutes les économistes, pas mal tous les gens qui connaissent les villes vont s'entendre sur le fait que le prix des maisons autour va augmenter...

280 **LA PRÉSIDENTE :**

Hum, hum...

285 **M. EMILIO GONZALEZ :**

...puis, quand la maison est mise en vente, il y a beaucoup de gens qui vont vouloir l'acheter. Si le taux est à sept pour cent, c'est habituellement un peu plus le contraire qui se passe.

290 Quand on met en vente ou quand on loue un logement, bien, il faut faire une offre attrayante pour attirer les gens, pour habiter où est-ce qu'on vend, dans le fond.

295 Donc, à ce moment-là, le besoin immédiat de logements n'est pas aussi grand et on n'a pas besoin d'aller, *t'sais*, s'il y a des délais, s'il y a des négociations, s'il y a, *t'sais*, tous les problèmes qu'on a en ce moment, quand on veut faire sortir des logements de façon urgente, c'est beaucoup moins d'actualité.

LA PRÉSIDENTE :

300 Donc, on invalide, à ce moment-là, on invalide le — parce que ça devient un règlement, le zonage dynamique, là, donc on invalide ce règlement-là?

M. EMILIO GONZALEZ :

305 Oui, bien là, dans le fond, moi, je ne suis vraiment pas qualifié pour dire à quelle fréquence, c'est quelque chose qui devrait changer. Je ne sais pas non plus légalement à quel point ça serait facile de le codifier pour ne pas changer la loi, à chaque année.

310 Mais l'idée de changer régulièrement ou de hausser le zonage de plein droit quand ça ne va pas, en tout cas, à moi, ça ne semble pas être quelque chose qui est super... oui, qui est super compliqué ou comme qui est...

LA PRÉSIDENTE :

315 ...c'est ça — O.K.

M. EMILIO GONZALEZ :

320 ...ou comme qui devrait être très — qui devrait être discuté pendant des années, dans le fond. *T'sais*, c'est quelque chose qui devrait être relativement facile à changer.

LA PRÉSIDENTE :

325 O.K., très bien. En fait, ce zonage dynamique serait lui-même un règlement dynamique, si je comprends bien?

M. EMILIO GONZALEZ :

330 Bien, il peut — *I am not a lawyer, this is not a legal advise*, mais j'imagine qu'une solution comme ça, ça pourrait fonctionner.

LA PRÉSIDENTE :

Bien, merci. Est-ce que mes collègues ont des questions pour vous?

335

LE COMMISSAIRE :

Mais, peut-être une question de clarification.

340

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

LE COMMISSAIRE :

345

En début de présentation, vous nous dites que — est-ce que vous représentez Construisons Montréal ou vous êtes à titre personnel?

M. EMILIO GONZALEZ :

350

Dans le fond, Construisons Montréal, c'est une série de citoyens qui ont une opinion sur la crise du logement. Je parle au — c'est une opinion que des gens de Construisons Montréal ont...

355

LE COMMISSAIRE :

Partagent...

M. EMILIO GONZALEZ :

360

...et donc cette opinion est partagée par les gens de Construisons Montréal.

LE COMMISSAIRE :

365

O.K., parfait. Merci. Puis, puisqu'il nous reste quelques minutes, est-ce qu'il y a d'autres aspects du PUM que vous aimeriez critiquer ou que vous aimeriez aborder?

Parce qu'au début de la séance, vous dites que ça va dans la bonne direction?

370

M. EMILIO GONZALEZ :

Oui, bien, absolument, puis j'ai d'autres amis dans Construisons Montréal qui ont parlé d'enjeux similaires, mais personnellement, je pense qu'une cible fixe de Montréal va ajouter 200 000 logements à Montréal, va ajouter 300 000 logements d'ici 2050, ce n'est pas une bonne façon de faire une cible.

375

Je pense qu'on devrait faire une cible qui est plus au niveau de comment est-ce que la population va grandir, combien de gens vont vouloir habiter à Montréal dans les 25 prochaines années et combien, dans le fond, de combien la population va augmenter.

380

Fait que ce serait peut-être mon commentaire. L'intensification qui est prévue, je ne pense pas qu'elle devrait être basée sur un chiffre qui est fixe dans le temps. Je pense que ça devrait être basé sur des projections de — dans les dix prochaines années, on s'attend à ce que X nombre de personnes viennent.

385

Quelque chose que je remarque personnellement, c'est que, *t'sais*, Projet Montréal a fait beaucoup de belles choses pour la Ville qui ont calmé des quartiers, réduit le trafic auto, ajouter des pistes cyclables, fait des parcs.

390 Puis, tout ça, ce sont des choses qui font que Montréal devient, reste et devient une ville attrayante où beaucoup de gens veulent habiter et je pense que le plus de gens possible devraient avoir l'opportunité d'habiter dans cette belle ville, de laquelle je suis tombé amoureux, il y a quatre ans.

395 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, les cibles, vous aimeriez qu'elles soient basées sur des projections sociales, démographiques, si je comprends bien? Vous avez dit qui voudra habiter...

400 **M. EMILIO GONZALEZ :**

Oui, oui, c'est ça, puis...

LA PRÉSIDENTE :

405

...que ce soit des projections?

M. EMILIO GONZALEZ :

410

Puis, je veux dire, de façon générale, ce ne serait pas le seul, mais je reviens encore au taux d'occupation des logements, je pense que c'est une bonne façon d'approximer à quel point les gens veulent habiter là.

415 Et de façon générale, le prix, les appartements sont les plus chers, à Montréal, parce
qu'il y a beaucoup de gens, il y a beaucoup de demandes, c'est une métropole, il y a
beaucoup de jobs, *t'sais*, il y a beaucoup d'universités.

420 Il y a des gens qui veulent des opportunités là et plus qu'on a de logements, plus que
de gens peuvent en profiter.

LA PRÉSIDENTE :

Bien, merci.

425 Lise, pas de question?

430 Alors, merci beaucoup d'avoir pris la peine de venir nous rencontrer et de partager
avec nous vos idées au sujet du PUM et au sujet du zonage dynamique. Bonne fin de soirée,
au revoir.

M. EMILIO GONZALEZ :

Merci à vous.

435

**Mmes LUCIE BLAZKOWSKI, ÉLODIE BRUNELLE, MICHAËLLE RENEALT,
M. LOUIS LAROCHELLE-LALONDE**
Groupe étudiant

440

LA PRÉSIDENTE :

445

Alors, bonsoir, bienvenue.

D'abord, je vais vous demander de vous présenter, s'il vous plaît, pour les fins de l'enregistrement. Et, est-ce que vous avez — vous vous êtes donné un nom de groupe ou moi, j'ai « groupe étudiant ». Alors?

450

Mme ÉLODIE BRUNELLE :

Non, c'est correct.

455

LA PRÉSIDENTE :

C'est correct?

460

Mme ÉLODIE BRUNELLE :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

465

Alors, je commence avec vous, même si normalement, les dames sont en premier, mais allez-y.

M. LOUIS LAROCHELLE-LALONDE :

470 Alors, mon nom c'est Louis Larochelle-Lalonde.

Mme ÉLODIE BRUNELLE :

475 Moi, c'est Élodie Brunelle.

Mme MICHAËLLE RENEULT :

 Moi, c'est Michaëlle Reneault.

480 **Mme LUCIE BLAZKOWSKI :**

 Lucie Blazkowski.

LA PRÉSIDENTE :

485 Alors, bienvenue, encore une fois, à tous les quatre. Vous avez, vous le savez probablement, vous avez dix minutes pour votre présentation. Après quoi, les commissaires disposeront également de dix minutes pour discuter avec vous.

490 Et avez-vous besoin que je vous informe quelques minutes avant la fin pour que vous puissiez conclure ou?

Mme ÉLODIE BRUNELLE :

495 Oui, s'il vous plaît.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, je vous ferai un petit signe deux minutes avant la fin, c'est bon?

500

Mme MICHAËLLE RENEULT :

Oui, parfait.

505

Mme ÉLODIE BRUNELLE :

Parfait.

510

Mme LUCIE BLAZKOWSKI :

Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

515

Alors, à vous la parole.

Mme ÉLODIE BRUNELLE :

520

Bonjour. Nous sommes un groupe d'étudiants et d'étudiantes en bac à l'urbanisme, à l'UQAM et nous venons appuyer la pertinence de l'interconnectivité entre les réseaux cyclables et les réseaux de transport collectif, dans un objectif de transition écologique pour une ville plus résiliente et accessible.

525

Nous proposons des solutions qui répondent aux objectifs du Plan d'urbanisme de Montréal, notamment en termes de carboneutralité et d'accessibilité.

Selon l'enquête Origine-Destination 2018 de la RTM, dans la région métropolitaine de Montréal, les transports collectifs sont en majorité utilisés en combinaison avec la voiture.

530 Afin d'accroître l'utilisation du vélo comme mode de transport, nous proposons d'adapter le transport collectif au transport du vélo afin de favoriser un cocktail de transports.

Ce concept, présenté par Vélo Québec et Équiterre, propose de combiner mode de transport collectif et cycliste permettant de rejoindre le dernier kilomètre.

535 Ce qu'on appelle le dernier kilomètre, expliqué par Vélo Québec, encore une fois, ça se peut que le premier et le dernier kilomètre d'un trajet puissent s'effectuer en vélo lorsque l'intermodalité entre les réseaux de transports collectifs et les réseaux cyclables est bien conjuguée.

540 Donc, par exemple, ça permettrait à un cycliste de pouvoir contourner un obstacle physique important, comme une côte ou un chemin de fer, par exemple et de finir son trajet en vélo. Donc, par exemple, prendre le vélo, prendre le bus, puis prendre le vélo.

545 C'est une solution qui s'avère moins coûteuse que certaines alternatives qui impliquent de grosses infrastructures. De plus, l'inclusion du vélo à bord des trains de banlieue et du métro est une solution efficace pour offrir un accès complémentaire aux cyclistes.

550 Nous soulignons le projet pilote de la STM qui permet le transport des bicyclettes dans les wagons, en dehors des heures de pointe, nous pensons qu'il devrait s'inscrire à long terme, dans les règlements de la compagnie.

555 De plus, les rampes ou glissoires à vélo comme on voit sur la photo, ici, sont des dispositifs légers qui permettent aux cyclistes de monter et descendre les escaliers sans devoir porter leur vélo. Donc, c'est plus facile.

560 Déjà présentes dans deux stations, à Montréal, ou au Stade olympique, à l'Université de Montréal, par exemple. Ce sont des outils qui facilitent l'accès pour tous les usagers. On peut penser, notamment, aux personnes plus âgées.

Ça s'inscrit donc dans le développement de l'inclusivité du parcours cycliste et ces installations sont, encore une fois, peu coûteuses et elles nécessitent peu d'entretien.

565 Présentement, il y a 27 stations de métro qui comportent des ascenseurs et c'est donc seulement 40 % du réseau du métro qui permet un accès facile au quai avec un vélo.

Nous proposons d'ajouter des glissoires à vélo dans toutes les stations pour promouvoir l'accès inclusif au réseau avec un vélo.

570 Ensuite, le réseau d'autobus, sur l'Île de Montréal, pourrait être un acteur majeur dans la mise en place de la favorisation du cocktail transport.

575 Ajouter un support à vélo qui peut contenir deux bicyclettes sur les autobus permet la conciliation des déplacements en autobus et en vélo. Et cette pratique est de plus en plus populaire dans les grandes villes, à travers le monde, mais aussi au Québec. On peut penser notamment à Lévis, à Gatineau et à la Ville de Québec.

580 Donc, en ciblant des lignes prioritaires qui desservent des zones d'habitation ou des zones importantes, l'ajout de supports à vélo permettrait de faciliter le cocktail transport afin de soutenir l'usage du vélo au quotidien, en toute saison, comme le veut l'objectif 1.3 du Plan d'urbanisme de Montréal.

Mme MICHAËLLE RENEULT :

585 Ensuite, selon la carte de vision 2050 du réseau de transport collectif structurant, il y a
près de 184 kilomètres de lignes de tramway qui vont être créés pour la Ville de Montréal. Ce
projet ambitieux viendrait améliorer l'étendue du réseau du transport collectif en desservant
des quartiers qui ont longtemps été oubliés par les décideurs.

590 Par exemple, la Zone Est et le projet du Grand Sud-Ouest sont des secteurs à
prioriser en matière d'intermodalité. Il est donc impératif de penser le cocktail transport dès
l'étape de la planification de cette nouvelle infrastructure afin de faciliter son implantation et
d'en minimiser les coûts.

595 Pour planifier le futur tramway de Montréal, on peut notamment s'inspirer du projet du
tramway de Québec, selon le tracé qui précède le plan cité de la CDPQ Infra.

600 En effet, le plan proposait un endroit désigné aux vélos, dans chaque rame de
tramway ainsi que 29 stations du réseau connectées au réseau cyclable local et 9 stations
comprenant 400 places de stationnement sécurisé.

605 Puis ensuite, les gares à vélo sont des infrastructures à prioriser lorsqu'on planifie
l'intermodalité dans la ville. Elle offre une solution directe, sécuritaire et efficace pour favoriser
le cocktail transport.

À Montréal, présentement, on retrouve seulement deux stationnements pour vélo
reliés au réseau de métro, soit à la station Saint-Laurent et à la station Lionel-Groulx. Et celui
de la station Saint-Laurent n'est pas sécurisé.

610 Les arrondissements satellites ou excentrés tels que Lachine, LaSalle, Ville Saint-Laurent ou Côte-Saint-Luc pourraient grandement bénéficier de l'installation des gares à vélo afin de combler le premier et le dernier kilomètre des usagers.

615 À Amsterdam, c'est une gare à vélo sous-marine qui a été construite adjacente à une des stations de train majeures de la ville. Comme on peut le voir sur le PowerPoint. Elle peut accueillir près de 7 000 vélos.

620 Ce modèle se démarque par son système de surveillance accru et protège les vélos des intempéries. De plus, dans une optique de densification du territoire, ces gares permettent de libérer l'espace du sol de façon efficace.

625 Puis, finalement, il est possible aussi d'extraire un revenu avec ces gares à vélo. Amsterdam utilise un système similaire à celui des bornes de stationnement d'autos. Les premières 24 heures sont gratuites, suivies d'un petit tarif quotidien ou horaire, si l'utilisateur désire laisser son vélo plus longtemps.

630 Ce modèle est à envisager si certains individus quittent la ville pour quelques jours, par exemple. Puis, cette charge pourrait être ensuite réinvestie dans la maintenance des infrastructures cyclistes comme les gares, les pistes cyclables, et cetera.

630 **Mme LUCIE BLAZKOWSKI :**

635 Donc, on a décidé de se pencher sur la zone est, particulièrement l'arrondissement d'Anjou et ses environs. C'est un secteur d'opportunité ciblé par le PUM parce qu'il va avoir une augmentation de la desserte en transport en commun, dans les prochaines années.

C'est une opportunité, selon nous, de bonifier le transport actif pour assurer une connectivité des transports et décourager l'utilisation de la voiture.

640 Donc, on a choisi ce secteur, entre autres, par son affectation du sol qui encourage les déplacements. Donc, en effet, Anjou, comme on peut voir sur le support visuel, il y a une grande zone de secteur d'emplois qui est affichée en rose foncé.

645 C'est entouré de beaucoup de secteurs résidentiels en beige et en rose pâle, on peut voir que ce sont des secteurs d'activités diversifiées où on trouve notamment les Galeries d'Anjou et la Place Versailles.

On comprend donc qu'il y a un grand nombre de personnes, dont les travailleurs, qui ont des raisons de se déplacer au sein de ce secteur, quotidiennement.

650 On voit dans les Visions 2050 des réseaux de transport actif et collectif que le réseau prévu contourne les secteurs résidentiels et d'emplois. Donc, les premiers et derniers kilomètres doivent se faire par un autre mode de transport.

655 Pour encourager la bimodalité active et collective, il faut penser à mettre en place les mesures que nous proposons, donc des supports à vélo sur les autobus, mettre des rampes dans les stations pour les vélos.

Penser à inclure des stationnements sécuritaires, protégés. Penser à réserver des wagons à priorité pour les utilisateurs accompagnés de leur vélo, à toute heure de la journée.

660 Par contre, on peut voir que le réseau cyclable n'est pas très développé dans les quartiers résidentiels et les secteurs d'emplois. On voit aussi que le secteur est enclavé par de grands axes routiers.

665 Donc, ça décourage les cyclistes d'utiliser leur vélo pour se déplacer. Ça ne les empêche pas, mais c'est vraiment un facteur qui peut être décourageant.

Par contre, il y a quelques lignes d'autobus qui sillonnent le secteur et qui traversent les axes routiers. Donc, c'est une bonne option de bimodalité, mais ils ne sont pas adaptés à accueillir les vélos.

670

Donc, mettre des supports sur ces autobus-là, ça encouragerait ce mode de transport vert, ça réduirait la dépendance à l'automobile pour les résidents et les travailleurs de ce secteur qui désirent parcourir efficacement les premiers ou les derniers kilomètres de leur trajet, en connexion avec le réseau d'autobus existant, la gare de train ou les futurs réseaux planifiés.

675

Donc, les solutions qu'on vous propose, aujourd'hui, qu'on mette en lumière, sont peu coûteuses, sont facilement réalisables et elles appuient les orientations du PUM, en matière de transition écologique. Donc, merci beaucoup. C'est tout.

680

LA PRÉSIDENTE :

Vous n'avez même pas eu besoin du petit signe, vous avez fait ça — vous aviez répété, peut-être?

685

Mme MICHAËLLE RENEULT :

Oui.

690

LA PRÉSIDENTE :

C'est bien ce que je pensais. Je vais vous amener — je comprends votre priorité sur le vélo et le cocktail de transport, et on en parlera tout à l'heure, mais j'aimerais vous amener un peu plus loin sur l'intention générale du PUM, du projet de PUM, de lier mobilité et habitation.

695

Donc, urbanisme et mobilité. Qu'est-ce que vous pensez de cette idée, de cette manière de voir la ville en 2050? Vous ne vous attendiez pas à cette question?

M. LOUIS LAROCHELLE-LALONDE :

700

Non, pas particulièrement, surtout par rapport à l'habitation, mais je pense que tout ce qui est relié peut-être à la densification de l'habitation, comme on peut voir dans certaines villes européennes où les centres sont plus densifiés, l'utilisation du vélo est vraiment priorisée, du moins, elle est utilisée en plus grande partie par les usagers.

705

Donc, c'est sûr que pour nous, de venir mettre l'emphase sur l'utilisation du vélo à travers les transports en commun, c'est une manière, un peu, de créer ce lien-là entre la densification, puis voilà. L'idée de transport en commun.

710

Surtout, si on veut développer, à Montréal, un système de tramway, puis qu'on peut-être réduire cette, encore une fois, cette dépendance à faire de petits trajets en automobile qui, des fois, ne sont qu'un kilomètre, mais simplement parce que c'est trop compliqué de le faire en vélo.

715

À notre avis, c'est vraiment ça, mais pour tout ce qui touche à l'habitation et tout ça, on ne s'est pas nécessairement penchés sur la question. On n'a pas pris le temps, vraiment, de voilà, d'aller plus loin, à cet effet-là.

LA PRÉSIDENTE :

720

Et que pensez-vous de l'objectif de l'ajout de 400 kilomètres de voies cyclables? Est-ce que c'est un objectif ambitieux ou c'est un objectif réaliste, ou c'est un objectif pas suffisamment ambitieux?

725 **M. LOUIS LAROCHELLE-LALONDE :**

Bien, naturellement, on est très favorables à ce genre de mesure là. Nous, on se déplace, personnellement, on se déplace souvent à vélo, mais je pense que généralement, pour la population, de mettre cette accessibilité-là au transport en commun, pour favoriser le transport actif, c'est vraiment une priorité.

730 Je pense que le PUM en parle, mais ça devrait être encore plus mis de l'emphase dessus considérant qu'au Québec, en Amérique du Nord, les problèmes de santé sont grandissants, puis il y a ce souci-là du coût social des personnes qui ne se déplacent pas, sont très sédentaires.

735 Donc, cette augmentation-là de l'offre de piste cyclable, je pense, permet à beaucoup de gens de soudainement changer de transport, mode de transport, puisqu'une piste cyclable est vraiment plus accessible et plus proche de chez eux.

740 Et puis, les déplacements qui encore sont compliqués, aujourd'hui, car les pistes cyclables, souvent, prennent des axes secondaires, des petites rues et obligent les utilisateurs à faire plein de petits détours.

745 C'est sûr qu'on peut penser au REV Saint-Denis qui vient pallier cet effet-là, qui traverse la ville Nord-Sud, qui est vraiment génial.

750 Ces genres de pistes cyclables, évidemment, de travaux qui sont — qui devraient être mis plus de l'avant parce qu'on peut penser dans Rosemont, par exemple, où il y a plein de petits bouts de pistes cyclables qui oui, créés un réseau, mais ne permettent pas à plusieurs cyclistes de traverser des axes, disons plus majeurs.

LA PRÉSIDENTE :

755 Donc, toute la différence entre le réseau local et le réseau supérieur, finalement?

M. LOUIS LAROCHELLE-LALONDE :

760 Absolument, puis qu'il y ait cette connectivité-là soit un peu plus évidemment, plus grande et puis, c'est sûr que le 400 kilomètres, c'est une cible qui est réaliste. Surtout qu'on sorte des pistes cyclables, ce n'est pas trop coûteux, c'est sûr que leur aménagement et le temps des travaux peuvent évidemment coûter une certaine somme.

765 Mais, construire un terre-plein, par exemple, simplement mettre des blocs de béton, c'est une mesure qui est efficace et rapide pour par la suite, mettre une piste cyclable sans avoir à réaménager la rue au complet et d'aller chercher des *pépines* et de venir creuser.

770 Donc, je pense que ce 400 kilomètres là est réaliste et dépendamment des secteurs, on peut facilement implanter des pistes cyclables qui viendraient chercher des quartiers résidentiels.

775 Comme Anjou où plein de rues sont calmes, qui ont déjà des — pas des... du moins, des obstacles pour adoucir la circulation. Mettre des pistes cyclables sur ces rues-là, pour moi, pour nous, puis je pense que c'est vraiment — c'est ce qu'il y a de plus logique. Donc, voilà.

LA PRÉSIDENTE :

780 Merci. Lise?

Mme ÉLODIE BRUNELLE :

Ce que je peux ajouter aussi sur ce sujet...

785 **LA PRÉSIDENTE :**

Oops, pardon...

790 **Mme ÉLODIE BRUNELLE :**

Je pense que c'est important aussi de le voir comme un don à la prochaine génération, pas seulement pour répondre à leur besoin, mais aussi comme pour enseigner, aux plus jeunes, de justement utiliser le vélo dans des endroits sécuritaires.

795 Je sais que c'est souvent quelque chose qui empêche les gens de prendre le vélo, surtout les jeunes, mais si plus jeunes, ils se sentent aptes à faire du vélo en sécurité, pour en faire, c'est sûr que c'est quelque chose qu'ils vont continuer à faire plus tard.

800 Alors, je pense que c'est vraiment quelque chose à voir au long terme et même comme une habitude, en fait, à prendre. Donc, ça touche plus que simplement le Plan d'urbanisme, je pense que ça va toucher la vie de tout le monde.

LA PRÉSIDENTE :

805 Merci. Là, c'est vrai? O.K., vas-y.

LA COMMISSAIRE :

810 Oui, j'allais justement dans cette direction. C'est qu'effectivement, le PUM, puis je vais reprendre votre thème, il propose beaucoup de — un cocktail de transport collectif et de transport actif, mais justement, avez-vous une opinion de comment va se faire le transfert modal de ça?

815 Est-ce que les gens sont prêts à utiliser tous les transports collectifs et individuels mis à la disponibilité? Est-ce que vous avez une idée sur ça? Vous êtes jeunes, alors?

M. LOUIS LAROCHELLE-LALONDE :

820 Oui, bien sûr, puis c'est sûr que j'ai vu plusieurs études qui ne sont pas nécessairement au Québec, mais qu'on a pu voir dans certaines villes aux États-Unis où le pourcentage des automobilistes évidemment est très haut.

825 Et la construction de pistes cyclables sur des axes majeurs a retiré plusieurs autos et a amené des gens à se convertir au cyclisme qui n'étaient pas nécessairement des gens qui faisaient du vélo depuis qu'ils sont jeunes, mais simplement la simplicité de prendre leur vélo puisqu'il y a des infrastructures qui sont maintenant sécurisées, a amené ces gens-là.

830 Évidemment, je n'ai pas de statistique parce qu'on n'a pas fait une étude qui est poussée sur ce sujet-là, mais c'est remarqué. Ça a été étudié, puis on peut retrouver ces statistiques-là un peu partout.

835 Donc, à mon avis, d'offrir évidemment ces infrastructures-là sécurisées, puis il faut vraiment mettre l'accent, je pense, sur ce terme-là parce que ce n'est pas tout le monde qui est à l'aise de prendre son vélo et d'aller sur, par exemple, le boulevard Saint-Joseph, on s'entend. C'est hostile comme environnement.

Certaines personnes le font, mais je pense que cette sécurisation-là est parfaite autant pour les enfants, aussi. Parce que rouler sur le trottoir ce n'est pas une bonne option pour eux, à mon avis.

840 Donc, on pense vraiment que cette offre-là va permettre aux gens de changer de mode, puis c'est sûr que, comme dans tous les cas, il y a des extrêmes. Il y a des gens qui sont — qui aiment beaucoup leur voiture.

845 Puis évidemment, ils ne voudront jamais la laisser, mais je pense que si ces gens-là continuaient d'utiliser leur voiture, mais qu'une majorité de gens réalité la simplicité de prendre son vélo, pour aller au travail et aussi de retirer ce stress-là d'être dans le trafic, et cetera.

850 Je pense qu'il va avoir un transfert qu'il va se faire, puis c'est sûr que ce ne sera pas immédiat, mais comme on peut le voir, avec cette demande induite qui va amener à faire ce changement-là.

855 Puis, en Europe, un très bon exemple comme la Ville d'Amsterdam qui, dans les années '80, était une mare de véhicule. Maintenant, a pu amener tellement de gens à vélo et puis, ça a été un changement complet.

860 Je sais qu'Amsterdam, on répète souvent cet exemple-là, c'est un bon exemple, mais il y a plusieurs villes en Europe et en Amérique du Nord qui commencent à prendre ces pas-là.

 Puis, Toronto, ici, localement, c'est un exemple où, en ce moment, il y a des drôles de discussions de législation, mais l'augmentation du nombre de pistes cyclables a retiré beaucoup de voitures sur la circulation.

865 **LA COMMISSAIRE :**

Et puis, est-ce que vous pensez que le fait que Montréal est dans un endroit où on a l'hiver, la nordicité peut être un frein à certaines..?

870 **M. LOUIS LAROCHELLE-LALONDE :**

Bien, c'est quelque chose que j'entends beaucoup, c'est quelque chose que je peux lire beaucoup. Toutefois, il y a plusieurs villes en Norvège, en Finlande et en Suède, dans le nord, qui prouvent tout à fait le contraire.

875

Et, je pense que cet aspect-là, ce sont simplement les infrastructures et puis, les manières dont on vient déneiger et qu'on vient entretenir ces pistes-là, pendant l'hiver, qui permettent aux gens d'utiliser le vélo.

880

On s'entend qu'après une tempête de 30 centimètres, c'est très difficile de prendre son vélo. Ici, je pense qu'il y a des intempéries, comme ça, des aléas climatiques qui sont impossibles à contourner, mais un bon entretien des pistes cyclables et du réseau permet à des gens de faire du vélo 365 jours par année, sans problème.

885

On a un très bon exemple, Lucie, ici, qui prend son vélo à longueur d'année. Moi, je fais mon possible pour le faire, mais j'habite plus loin, donc des fois, c'est plus difficile, mais je pense que non, l'hiver n'est pas un frein à ça et c'est un argument qui sort souvent, je pense, pour décourager et voilà.

890 **LA COMMISSAIRE :**

Oui.

M. LOUIS LAROCHELLE-LALONDE :

895

Et simplement discréditer un argument qui, à mon avis, est faux et donc, l'hiver, à Montréal, surtout, avec le changement climatique, un hiver qui est de moins en moins difficile, je pense qu'il n'y a aucun vraiment de frein à moins, comme je répétais, d'un aléa climatique extrême.

900

Mme LUCIE BLAZKOWSKI :

Si je peux ajouter?

905

LA COMMISSAIRE :

Oui.

Mme LUCIE BLAZKOWSKI :

910

Justement, en ajoutant des modes — comment dire? Pour ce qu'on dit dans notre travail, en ce moment, c'est qu'on veut ajouter plus de bimodalité. Puis, en hiver, si quelqu'un se trouve à seulement 500 mètres d'une station de métro, 600 mètres, ça se fait super bien à vélo.

915

Si on déneige la piste cyclable, puis qu'il y a des installations, un stationnement sécuritaire, protégé, s'il peut mettre son vélo à l'abri de la neige, s'il peut l'apporter dans le métro parce qu'il y a des installations qui facilitent ça, le mettre sur l'autobus.

920

Tout ça, ce sont des choses qui peuvent, à mon avis, encourager l'utilisation du vélo, même en hiver parce qu'on sait que ce n'est pas compliqué, puis c'est faisable. Donc, oui.

LA COMMISSAIRE :

925 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

930 Bien. Alors, c'est terminé, pour l'instant. Merci d'avoir pris le temps...

M. LOUIS LAROCHELLE-LALONDE :

 Merci. Merci à vous...

935 **Mme MICHAËLLE RENAULT :**

 Merci.

Mme ÉLODIE BRUNELLE :

940 Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

945 Merci d'avoir pris le temps de partager vos idées. Alors, bonne fin de soirée, au revoir.

Mme LUCIE BLAZKOWSKI :

950 Merci.

M. LOUIS LAROCHELLE-LALONDE :

Merci.

955

Mme VÉRONIQUE ALEPIN
Groupe MACH

960

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir. Je vais vous demander de vous identifier, dans un premier temps, et de préciser le groupe que vous représentez.

965

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Alors, bonsoir. Je m'appelle Véronique Alepin, je suis vice-présidente au développement pour le Groupe MACH.

970

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Bienvenue, encore une fois.

975

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Bien, merci.

980 **LA PRÉSIDENTE :**

Et je vous rappelle que vous disposez de dix minutes après lesquelles dix minutes, nous disposerons nous, d'un autre dix minutes pour vous poser des questions.

985 Avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe au bout de huit minutes pour vous préciser qu'il en reste deux?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

990 Oui, mais ça devrait aller.

LA PRÉSIDENTE :

995 Alors, je le ferai et je vous dirai aussi que nous avons pris connaissance des documents que vous avez soumis. Alors, nous vous écoutons.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1000 Alors, bien, félicitations pour cette belle démarche. Depuis le mois de juin, on avait hâte de voir le PUM arriver, donc je peux vous dire merci d'avoir pris connaissance de nos 22 mémoires qu'on a déposés.

1005 Pour ma part, ce soir, je vais y aller très résumé. On a écrit un mémoire sur les enjeux globaux du PUM et après ça, on est allé par arrondissement parce qu'on avait, quand même, pas loin de 80 propriétés à analyser.

C'est ce qu'on a fait et dans certains cas, on avait des choses à dire plus précisément, vous l'avez sans doute remarqué.

1010 Alors, bien, rapidement, si les gens ne nous connaissent pas, on a une petite présentation rapide sur les points essentiels du PUM, mais aussi pour nous présenter.

Groupe MACH, c'est un des plus grands propriétaires immobiliers au Québec. C'est une compagnie privée qui a été fondée en 2000 par monsieur Vincent Chiara.

1015 Alors, bien, rapidement, on possède toutes sortes de propriétés, dans le Grand Montréal, que ce soient des tours à bureaux, des propriétés résidentielles, des propriétés industrielles, des centres commerciaux.

1020 Donc, on est très présent un peu partout, sur l'Île de Montréal ou enfin, dans les 19 arrondissements, mais on est aussi présent en Ontario, à Halifax et à Québec.

Nos projets clés, rapidement, puis mon collègue va en parler tout à l'heure, Quartier des `lumières, les centres d'achats, on a également l'hôtel InterContinental.

1025 Donc, comme je le mentionnais, on a une panoplie de propriétés dans le porte-folio et on est en planification, également, de plus de 15 000 unités résidentielles pour les 10 prochaines années. Donc, on voulait prendre le temps de faire ressortir quelques éléments qui sont en lien direct avec cette planification-là.

1030 Les impacts du PUM, sur nos activités, nos actifs et la capacité de redévelopper nos sites. On a une panoplie de propriétés, donc on a des propriétés qui vont rester, sans doute, des bijoux ou des propriétés avec un caractère bureau ou avec la vocation qu'on leur connaît actuellement.

1035

Par contre, il y a plusieurs de nos propriétés qui sont des potentielles de requalification ou de redéveloppement qui elles ont besoin d'une certaine flexibilité en termes de développement, pour pouvoir justement insérer des composantes, par exemple, résidentielles.

1040

Donc, on a voulu résumer. Ce qu'on cherche à faire ressortir, c'est la prévisibilité qui est nécessaire pour nous, pour assurer que nos développements vont se faire, nos redéveloppements vont se faire pour ajouter une grande part d'unités de logement.

1045

Puis, je veux préciser que dans notre vision, chez MACH, le logement qu'on crée, c'est du logement locatif. Puis ça, je pense que c'est important parce que nous, on est un propriétaire, opérateur qui garde ses unités et ça, pour nous, c'est vraiment important.

1050

Ce n'est pas de dire qu'on va construire des unités résidentielles, puis on va, quelques années plus tard, avoir vendu les dernières et on va quitter le quartier ou qu'on va quitter le projet.

1055

Après ça, il y a bon, les délais. Ça, je pense que c'est super important dans cette aventure. D'essayer de ne pas rallonger les délais et on a vu des choses qui nous ont fait penser que, par exemple — puis on va y arriver, les comptes de vision.

1060

On rajoute des outils réglementaires ou du cadre réglementaire éventuellement qui va donner une lourdeur sur les approbations. Puis les approbations, on le sait, c'est de plus en plus long, obtenir nos fameux permis.

Et souvent, on peut rapidement passer plusieurs mois à valider certains critères discrétionnaires parce qu'on n'est pas capable de bien nous orienter.

1065 La gestion du processus réglementaire également. On veut s'assurer que le PUM va s'adopter rapidement et puis, va pouvoir ne pas mettre en veilleuse certaines démarches qui sont déjà encourues.

1070 Puis, assurer aussi qu'à la fin du processus, le fameux nouveau PUM qu'on souhaite voir atterrir, après tant d'années, nous permette des processus et des échéanciers définis pour la concordance réglementaire.

1075 Pour nous et on a été quand même aux nouvelles, certains arrondissements disent « bien nous, le PUM, c'est une chose, c'est un premier jalon. Puis après ça, bien, nous, on va rentrer dans une planification détaillée, puis on va prendre encore un deux ans pour analyser, puis mettre en place d'autres cadres réglementaires ».

1080 Par exemple, des PPU ou par exemple, des réflexions qui nécessitent peut-être plus d'analyse, mais pour nous, entendre ça, c'est encore ajouter des délais sur des potentiels de requalification.

Fait que déjà qu'on attendait le PUM, s'il faut attendre les concordances réglementaires et attendre également que les arrondissements entreprennent d'autres démarches réglementaires, on va, dans certains cas, j'ai dit : « *Pas avant cinq ans.* »

1085 Ça, ça veut dire « louons les propriétés, assurons-nous d'avoir une flexibilité, puis dans cinq ans, peut-être qu'on aura une activité qui pourra être une activité de redéveloppement ».

1090 Rapidement, parce que le temps... Les contraintes découlant du PUM. Bon, rapidement, l'affectation du sol, pour nous, ça, c'est un élément qui ressort. On veut pouvoir introduire la notion d'habitation à beaucoup d'endroits sur nos sites et donc, on a besoin de l'activité diversifiée.

1095 Les niveaux d'intensification et les densités résidentielles aussi. Je pense qu'il faut élargir la possibilité de redévelopper dans des secteurs d'intensification douce. Il y a des cas qu'on regardait, parce qu'on les a analysés, puis on trouvait que c'était un peu faible.

1100 Un peu faible dans le contexte dans lequel on se trouvait. La même chose avec les corridors visuels. Les corridors visuels, pour avoir fait quelques exercices sur nos propriétés, nous créer des préjudices, en quelque sorte, et on prône de garder les cônes du mont Royal et du pont Champlain.

1105 Dans certains cas, des vues sont déjà obstruées par d'autres édifices qui sont déjà en place. Fait qu'on trouve ça, encore une fois, un peu lourd comme analyse additionnelle via un pouvoir, en plus, discrétionnaire.

1110 Le patrimoine bâti, bien là aussi, il y a beaucoup de directives qui doivent être données pour les arrondissements parce que souvent, il y a des contradictions. Puis, la même chose au niveau de la démolition des bâtiments. Essayer de faciliter le redéveloppement des immeubles qui n'ont pas de valeur patrimoniale.

1115 Aujourd'hui, tout est patrimonial malgré qu'on le sait, il y en a qui ont vraiment une valeur patrimoniale, on nous demande de faire des études et puis, même si on un projet de remplacement, la démolition peut être un enjeu.

1115 Alors, bon, après ça, l'atteinte effective des objectifs du PUM. Bien, simplifier, un peu, la démarche pour clarifier, puis rendre le processus avec le moins de discrétionnaires possibles. Augmenter les densités résidentielles, encourager le redéveloppement.

1120 Pour nous, un des éléments importants, c'est reconnaître les acquis. On a des propriétés qu'on opère, qu'on doit maintenir. Il faut s'assurer que nos propriétés ne deviennent pas des propriétés en droits acquis avec des enjeux, s'il y a des interventions qui doivent être faites.

1125 Flexibilité par les arrondissements, je l'ai mentionnée. Échéances claires pour les arrondissements également, pour s'assurer que ça roule et puis, que ça se concrétise rapidement.

1130 Et en terminant, ce qu'on a voulu illustrer, ici, c'est le travail d'équipe qui doit être fait entre les recommandations qui vont être faites par l'Office, comment ça va être traduit et adopté, et entériné, après ça, dans les outils réglementaires.

1135 Donc, augmenter l'offre de logement, c'est ce qu'on cherche à faire dans cette crise du logement. On ne va pas le répéter assez. La densification et l'adaptabilité dans les secteurs où on peut le faire.

1140 Puis l'innovation dans le cadre du processus d'adoption, je pense qu'il faut vraiment essayer de mettre des mesures en place pour que ce soit plus facile. Que le zonage résidentiel, par exemple, soit de facto, et non qu'on doive retourner dans des processus d'approbation qui vont prendre 12, 18, 24 mois.

Si ça prend deux ans, approuver un projet, bien, ça en prend deux ans le construire, donc le logement ne sera pas accessible avant quatre ans. Fait que c'est pour mettre en perspective les délais. C'est tout, merci.

1145 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, alors, merci beaucoup. Vous avez vraiment respecté le temps. J'apprécie énormément. Je n'ai pas besoin de me faire fouetter par ma collègue qui est juste derrière.

1150 Alors, première question, en fait, dans vos commentaires. Tout le long de votre commentaire, vous disiez « on l'attendait, ce PUM-là ». Vous l'avez dit au tout début et vous l'avez répété à quelques reprises.

Pourquoi vous attendiez ce PUM, ce projet-là?

1155

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1160 Bien, je pense qu'il avait été attendu parce que son dernier Plan d'urbanisme datait, hein. On a évolué en tant que société. Le développement a évolué. On ne pense plus les carrés de sable de la même façon. On essaie de faire des projets rentables.

1165 Pas juste rentables économiquement, mais rentables dans leur contexte. On regarde des cas, des fois, puis on nous dit « bien, Plan d'urbanisme 6 étages », tu regardes tout autour, puis tout le monde a 12 étages. 12 étages du passé, 12 étages parce que bon, ça s'est transformé, modulé.

1170 Donc et aussi, la densification, puis la requalification des sites ont beaucoup évolué, dans des secteurs d'emploi, par exemple, où clairement c'est du bureau à 100 %. Bien, on se retrouve dans des secteurs qui ont amorcé des transformations, qui sont aux abords des stations de métro.

Donc, c'est tout à fait logique que ces zones de transformation là se fassent via une activité diversifiée. Donc oui, il peut encore avoir du bureau, mais on peut introduire de nouvelles vocations, de nouveaux usages.

1175

Je pense que c'est pour ça qu'on l'attendait. Ce n'est pas — parce qu'on nous avait également dit de ne pas venir voir les gens à la pièce. Je pense que vous avez un travail de fond qui a été fait au fil des trois, quatre dernières années déjà. Donc, c'est pour ça qu'on l'attendait.

1180

LA PRÉSIDENTE :

Et est-ce que ce que vous avez en main, comme projet, on sait que c'est un projet. Est-ce que ça correspond, bon, vous avez donné des...

1185

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Oui, oui...

1190

LA PRÉSIDENTE :

...des commentaires, mais en...

1195

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

...bien, à certains endroits, ça correspond, puis dans nos mémoires, ça se traduit — les sites où on n'avait rien à mettre de l'avant, on n'est pas entré dans le détail.

1200

Les sites où on voit un potentiel de requalification où il faut introduire de nouvelles notions d'affectation, on les a fait ressortir. Puis ça, vous pouvez le voir.

LA PRÉSIDENTE :

Hum, hum.

1205

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

C'est pas mal, ça.

1210

LA PRÉSIDENTE :

Et, j'ai senti aussi une préoccupation quant aux délais...

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1215

Oui...

LA PRÉSIDENTE :

1220

...en ce qui a trait à la concordance réglementaire?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1225

Oui, parce que ce n'est pas clair pour nous.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, ce n'est pas clair. Qu'est-ce que vous imaginez? Qu'est-ce qui serait correct?

1230 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

Bien, ce qui serait correct, c'est que si l'adoption se fait, du Plan d'urbanisme, bien qu'il y ait déjà des obligations qui sont envoyées en arrondissement pour suivre les délais de la loi. Puis, s'assurer que dans les délais, la concordance soit faite.

1235

Puis, qu'il y ait la flexibilité de ne pas rajouter des couches d'approbations. Si dans des cas où on dit « affectation diversifiée », bien qu'on aille le mettre le diversifié, tout de suite. Qu'on aille le mettre le zonage résidentiel.

1240

Dans beaucoup de cas, on a l'affectation qui est permise d'un côté, mais ça ne se traduit pas du côté réglementaire. Donc, il y a un délai additionnel. C'est bien beau de dire « le PUM nous a donné l'affectation qu'on souhaitait avoir pour ce secteur-là ou cette propriété-là ».

1245

Mais si, en bout de ligne, l'arrondissement, elle, elle le fait timidement, bien là, on va retourner encore dans nos lourdeurs de deux ans, trois ans, pour approuver des projets.

LA PRÉSIDENTE :

1250

Est-ce que vous diriez que si, par exemple, les arrondissements avaient un délai pour la conformité réglementaire, un délai que tout le monde connaîtrait, finalement, est-ce que...

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1255 ...Bien, il faut — Puis là, après ça, ce sont des ressources qui ne sont pas là.

LA PRÉSIDENTE :

Je sais.

1260

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Il faudrait que ce soit fait, si c'est adopté en juin ; en décembre, les règlements sont tous concordés. Que ce soit tout concordé. C'est fait, là, fait que...

1265

LA PRÉSIDENTE :

Donc, des délais fixés?

1270

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Fixés par le projet de règlement.

LA PRÉSIDENTE :

1275

Alors, le PUM prévoit six mois.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1280

Bon, bien, ce serait parfait.

LA PRÉSIDENTE :

Ça, ça serait parfait?

1285

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Mais — oui.

1290

LA PRÉSIDENTE :

À moins que je me trompe. Si je me trompe — Mais, je sais que je ne me trompe pas, là, mais il y aurait une correction.

1295

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Mais, encore là, on sentait que ce n'était pas encore clair. Effet de gel, pas effet de gel. Est-ce que, par exemple, dans des projets qui sont déjà approuvés avec des autorisations qui sont toujours valides, je pense à un PPCMOI qui serait valide encore pour deux ans, puis une adoption.

1300

Mais là, est-ce qu'il deviendrait dérogatoire? Est-ce qu'il faudrait que l'arrondissement me requalifie ou me fasse un amendement?

1305

LA PRÉSIDENTE :

Alors, à cette question-là, je vous suggère d'aller lire la transcription de la soirée, Question/Réponse...

1310 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

O.K...

1315 **LA PRÉSIDENTE :**

...du mois de septembre et il y a eu une question exactement sur ce principe.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1320 Ah, oui?

LA PRÉSIDENTE :

Alors, vous aurez la réponse de l'arrondissement.

1325

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

La réponse est là, O.K., parfait.

1330 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors?

1335 **LE COMMISSAIRE :**

Bien, rapidement, oui. Je reviens un peu sur une de vos recommandations, disons, en lien donc avec l'augmentation de l'offre de logements.

1340 Vous nous dites, dans le mémoire, que vous recommandez l'augmentation drastique de la densité résidentielle afin d'obliger les arrondissements d'accueillir un nombre accru de nouveaux logements.

1345 Donc, je pense que j'ai lu un peu plus haut ou un peu plus bas que vous remettez en cause les cibles qui sont — d'une certaine façon, là?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1350 Dans certains cas, oui.

LE COMMISSAIRE :

Dans certains cas?

1355 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

Oui.

LE COMMISSAIRE :

1360 Pouvez-vous nous donner plus d'explication ou sur quelles bases, par exemple, vous pouvez, dans certains cas, contester des cibles?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1365

Bien nous, on regarde les contextes dans lesquels — *t'sais*, on a pris le PUM, on a regardé nos propriétés, on a regardé qu'est-ce qui était prévu.

1370

Puis, dans certains cas, tu regardes le contexte autour, puis si on me donne du trois étages ou du six étages — là, je parle en étage parce que c'est — puis, on voit qu'autour, on pourrait s'insérer à du 12 étages et plus.

1375

Bien, pour nous, c'est — il faut le changer maintenant. Parce que si le PUM est adopté tel quel, on sait très bien qu'il ne va pas être modifié probablement avant un certain temps. Ou, il va avoir un temps d'adaptation avant de pouvoir retourner cogner pour dire « eille, je pense qu'il y a eu une erreur, ici ».

1380

T'sais, on a tellement de propriétés, on en a regardé beaucoup, il y en avait qui n'avait pas l'affectation du tout, puis il y en a d'autres que la densité était beaucoup trop faible.

1385

Mais, mon collègue qui va suivre va peut-être vous donner des exemples plus précis, vous allez peut-être mieux comprendre dans les plus gros ensembles qu'on a.

Mais, dans chacun des mémoires, on a fait ressortir — parce que peut-être vous n'avez pas — on a fait ressortir où est-ce que justement, il y avait un enjeu de densité.

LE COMMISSAIRE :

1390

Merci...

LA COMMISSAIRE :

Oui, bonsoir. Je vais revenir sur les délais parce que bon, vous avez mentionné le délai pour avoir la concordance au niveau des arrondissements et tout ça.

1395

Est-ce que vous iriez jusqu'à demander que les arrondissements, lorsque vous déposez un projet pour permis, qu'ils aient des délais pour émettre le permis? Jusque-là?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1400

Oui.

LA COMMISSAIRE :

1405

Pour chaque étape qui doit..?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1410

Oui. Je dis tout le temps que mon monde idéal...

LA COMMISSAIRE :

Oui...

1415

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

...on fait un *in* et un *out* en six mois.

LA COMMISSAIRE :

1420

Six mois?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1425

Nous, on entre avec des projets. On travaille les projets avec les arrondissements, mais on arrive avec — je vais dire, on arrive « tout équipé ».

LA COMMISSAIRE :

1430

Oui.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1435

On arrive avec nos professionnels, on arrive avec notre travail. Si on veut accélérer les choses, puis il y a des outils qui ont été mis en place pour accélérer certains processus.

LA COMMISSAIRE :

1440

Oui.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1445

C'est un six mois. J'entre, on travaille ensemble, on trouve une façon. Parce que si, en moyenne, je prends 12 à 18 mois, avant d'avoir ce fameux permis-là...

LA COMMISSAIRE :

Hum, hum, permis...

1450 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

...bien, je veux dire, j'entre dans une autre année d'élection, il arrive des contextes économiques. On sait que ça a été difficile, le contexte économique au niveau des coûts de construction, au niveau de la faisabilité, rentabilité des projets.

1455

Mais aujourd'hui, on voit qu'il y a un vent de renouveau qui s'en vient, il y a des programmes qui ont été mis en place. Donc, si on peut faire repartir la machine montréalaise avec des délais très courts, bien, je pense que tout le monde va être gagnant.

1460

Puis, la Ville va probablement briller par rapport à d'autres...

LA COMMISSAIRE :

Oui...

1465

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

...à d'autres villes.

1470

LA COMMISSAIRE :

J'allais ajouter, bien justement, vous allez parler avec l'arrondissement pour déposer finalement votre dossier complet, puis à partir d'un dossier complet, vous attendez que dans les six mois, le permis soit..?

1475 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

Oui.

1480 **LA COMMISSAIRE :**

Parfait. Qu'il n'y ait pas de nouvelles questions, là?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1485 Non, il n'y a pas de nouvelles questions, puis il n'y a pas de « trois fois on va au CCU, on change les membres, on retourne à un quatrième, un cinquième », puis là, je viens de perdre six mois.

LA COMMISSAIRE :

1490 Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

1495 Est-ce que ça se peut?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Oui, ça se peut, oui.

1500

LA PRÉSIDENTE :

Ça se peut?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1505

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1510

O.K. Dans la majorité des cas?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1515

Non, parce qu'on essaie de trouver des méthodes pour bien travailler ensemble, pour ne pas faire ça. Parce que ça, ce n'est pas la bonne pratique.

LA PRÉSIDENTE :

1520

O.K.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

La bonne pratique, ça serait d'y aller deux fois, maximum.

1525

LA PRÉSIDENTE :

Bien. Merci beaucoup d'avoir pris la peine de venir discuter avec nous.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1530

De rien.

LA PRÉSIDENTE :

1535 Alors, bonne fin de soirée.

M. DANIEL ARBOUR

1540 Édifice 303 et 333 St-Joseph inc. / Faubourg de la Gauchetière inc. / Faubourg
Langelier inc.

1545 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, bonsoir. Bienvenue. Comme pour chaque présentateur, je vais vous demander de vous identifier et de préciser l'organisation que vous représentez, s'il vous plaît?

1550 **M. DANIEL ARBOUR :**

Mon nom est Daniel Arbour. Je suis vice-président Grands projets au Groupe MACH.

LA PRÉSIDENTE :

1555 Alors, rebienvenue et je précise, je le sais que vous le savez, mais que vous disposez de dix minutes pour présenter. Je peux vous faire un signe si vous le souhaitez?

M. DANIEL ARBOUR :

1560 S'il vous plaît.

LA PRÉSIDENTE :

1565 Et nous disposerons, ensuite, d'une dizaine de minutes pour discuter avec vous.
Alors, nous vous écoutons.

M. DANIEL ARBOUR :

1570 Est-ce qu'on pourrait tourner la première page, s'il vous plaît? Mon propos, ce soir, dans le fond, c'est je continue, un peu, la suite des remarques qui ont été faites par le Groupe MACH que ma collègue a présentées précédemment.

1575 Et je voudrais appuyer sur un point très précis et qui, pour moi, est très important. Et que le PUM aborde, mais je crois d'une façon un peu timide, et c'est la question de la densification des milieux, et le lien avec le transport en commun.

1580 Donc, les Grands projets pour le Groupe MACH — suivante, s'il vous plaît? Je voudrais présenter, brièvement, ce que sont les trois grands projets du Groupe MACH.

1585 Les trois grands projets du Groupe MACH ce sont trois sites différents, à Montréal : Quartier des lumières, Radio-Canada, Carrefour Langelier qui est tout le complexe de centres commerciaux qu'on a dans le nord-est de Montréal et qui devient le site d'une des futures stations de métro, sur le terrain même.

1585 Et l'écoquartier de Lachine-Ouest qui va...

LA PRÉSIDENTE :

1590 Est...

M. DANIEL ARBOUR :

1595 Est, excusez-moi. Lachine-Est vous êtes plus — qui, éventuellement, sera desservi
par une forme de transport en commun, enfin que ce soit le tramway ou d'autres choses,
c'est — il y a plusieurs options prévues.

1600 Mais, ces trois quartiers là, dans le fond, ce sont des projets qui vont créer au moins
12 000 unités de logement. Donc, MACH va être créateur de — pas de bâtiments, mais
créateur de milieu, milieu urbain. On crée des milieux de vie.

1605 Et pour créer des milieux de vie, pour que la vie existe, que la vie urbaine existe, ça
prend de la densité. S'il n'y a pas de densité, il n'y a pas de vie urbaine. Et la densité, ce n'est
pas juste de l'habitation, mais ce sont toutes les fonctions avec la densité.

Ce sont toutes les activités diverses et les fonctions résidentielles, commerciales,
bureaux, petites industries, enfin. Et c'est cet ensemble-là qui constitue, dans le fond, un
milieu urbain réel.

1610 Et pour favoriser et créer un milieu urbain, puis on ne réinventera pas la roue. Jane
Jacobs nous a dit, il y a 50 ans, Jan Gehl le répète encore plus récemment, il faut avoir une
densité et il faut qu'il y ait un lien très direct entre la construction de milieu et le transport.

1615 Et, c'est essentiellement basé sur la *marchabilité*. C'est l'essence même de la
création d'un milieu urbain agréable. Il faut qu'il soit *marchable*. Il faut qu'on ait un plaisir à
marcher, puis il faut qu'on se sente à l'aise et sécurisée, et tout ça.

1620 Suivante, s'il vous plaît. Chez le Groupe MACH, on s'est beaucoup interrogé sur —
lorsqu'on a embarqué dans la création de ces trois grands projets là, on s'est interrogé
beaucoup sur comment créer un milieu urbain et on a identifié un certain nombre de
paramètres.

1625 Le premier paramètre, c'était de dire « bien, il est nécessaire qu'on fasse une
planification sur de grandes surfaces. On ne planifie pas un bâtiment ». On planifie au moins
de 100 à 200 000 pieds carrés.

1630 Autrement dit, dans un même geste de planification, on va faire de 800 à 1 000
logements. Ça fait qu'un projet comme Langelier, comme le Carrefour Langelier, comme un
exemple, aura éventuellement 7 000 logements et ça sera mis en place par de la planification
de 7, 6 ou 7 unités de plus ou moins 1 000 unités. De 800 à 1 000 unités.

1635 Ça, c'est le premier principe. Deuxième principe, il faut que chacune de ces unités ait
une diversité de fonction et une diversité d'activité. Et il faut que le lien se fasse entre le bâti,
le piéton et la rue.

Mais la rue, ce n'est pas une place pour les automobiles. Dans le fond, la rue, c'est
une voie de communication qui peut être privée ou publique et c'est l'interface entre la rue,
qui est l'endroit où on circule en mobilité douce.

1640 C'est dans ce sens-là, le PUM est innovateur parce qu'il amène, il pousse la mobilité
douce et on adhère parfaitement à ce principe-là. Mais, où ça devient plus compliqué, c'est
que le PUM est aussi timide, par contre, sur l'intensification urbaine.

1645 On parle — lorsqu'on parle, dans le PUM de 250, on regarde les grilles d'intensification, on parle de 250 unités. Bien, 250 unités, l'hectare, c'est une densification faible.

1650 Ce n'est pas élevé. C'est un COS qui est en bas de trois. On ne construit pas un milieu urbain avec des COS en bas de trois.

Lorsqu'on est sur une station de métro, il faut garder à l'esprit que le COS doit être d'au moins de cinq et sur la station même, je dirais que quand on est en contact direct, le COS devrait être au minimum de six.

1655 Et, suivante, s'il vous plaît, parce que j'embarque sur la prochaine s'en m'en rendre compte. On voit, ici, deux schémas. On a l'intensification, puis on a les seuils. On voit de l'intensification élevée, si on prend l'exemple de Langelier, on voit ici, dans le coin, c'est très petit, là, mais le Carrefour, notre projet Langelier, a un niveau d'intensification élevé.

1660 Et lorsqu'on regarde les seuils, on a un seuil de 250. Je veux bien croire que c'est un seuil minimum, mais malheureusement, les arrondissements ont peut-être moins réfléchi à cette question-là que la ville-centre.

1665 Et pour eux, le seuil minimum, il risque d'être peut-être le seuil moyen et c'est totalement insuffisant pour créer un milieu urbain. On ne crée pas un milieu urbain avec un COS de moins de trois.

1670 Sans prendre en compte que plusieurs des sites — si je prends comme exemple le site de Lachine-Est, on a des terrains très contaminés, des terrains industriels. Donc, on a des surcoûts et ça doit se traduire dans une intensification automatique.

Mais, dépendamment de ça, pour créer un milieu urbain de qualité, il faut absolument être alentour d'un COS de cinq. Un COS de cinq, c'est 700 unités à l'hectare, ce n'est pas 250.

1675

Ça fait qu'on voit, il y a un ordre connecte entre les cartes qui montrent l'intensité et les seuils. Et ça, on le voit d'une façon générale et ils sont même, ces seuils-là, ils sont même inférieurs à ceux qu'on voit actuellement dans le PMAD. Les projets de PMAD de la communauté, ça fait qu'il y a un problème, là.

1680

Suivante, s'il vous plaît. On a voulu, ici, illustrer un exemple, toujours sur la même chose, entre la densité et l'implantation. On est à Lachine, ici, on est avec le PPU de Lachine-Est. La phase 1 du projet donne un COS de cinq qui est bien, mais donne une hauteur de huit étages.

1685

En faisant un mauvais projet, en densifiant au maximum, le rend à huit étages partout égal, on n'obtient même pas un COS de quatre. On obtient un COS de trois. Et faire un mauvais projet, bien, on n'est pas intéressé à le faire.

1690

Et donc, il y a un *disconnect* là aussi, encore, entre le COS ou l'intensité et la hauteur. On a peur de la hauteur parce que lorsqu'on pense à une hauteur, on dit huit étages, on dit dix étages, on s'imagine que c'est huit étages sur tous les bâtiments.

1695

Lorsqu'on planifie un quartier avec des unités dont je parlais tout à l'heure, de plus ou moins 800 à 1 000 unités, on fait une analyse — enfin, puis ça, on l'a illustré dans les documents qu'on vous a remis. On fait une analyse assez poussée de toute une série de facteurs qui font moduler la hauteur de sorte à créer des milieux ambiants qui sont de qualité.

1700

Donc, il faut absolument que le PUM et les arrondissements traduisent les intensités avec des COS qui sont des COS réels et surtout donnent une flexibilité sur les hauteurs.

1705

Suivant. La même chose dans le cas de QDL et je finis sur ça. Dans le cas de QDL, les cônes de vision restreignent la hauteur. On a le COS, mais là encore, on ne peut pas réussir à l'atteindre parce que la hauteur est restreinte par les cônes de protection.

En gros, ça complète ma présentation, c'est qu'il ne faut pas avoir peur des hauteurs et il faut — la densité est nécessaire à la création de milieux urbains denses, si on veut avoir une vie urbaine réelle.

1710

LA PRÉSIDENTE :

Alors, merci beaucoup. Désolée de vous pousser, mais c'est le jeu, en fait.

1715

M. DANIEL ARBOUR :

Ça va.

LA PRÉSIDENTE :

1720

Donc, la timidité?

M. DANIEL ARBOUR :

Oui.

1725

LA PRÉSIDENTE :

C'est le mot que vous avez utilisé?

1730

M. DANIEL ARBOUR :

Oui. Oui.

1735

LA PRÉSIDENTE :

Est timide en ce qui a trait à l'intensification urbaine. Au départ, est-ce que vous êtes en accord avec le principe d'introduire l'idée de densification avec trois niveaux de densification? Est-ce que vous aimez cette idée-là?

1740

M. DANIEL ARBOUR :

Bien, le principe est intéressant, mais moi, dans tous les projets que je considère, je parle toujours de densité, d'intensité élevée parce que ce sont des projets qui sont tous centrés sur le transport en commun qui ont tous un métro intégré ou intégrable.

1745

LA PRÉSIDENTE :

Hum, hum.

1750

M. DANIEL ARBOUR :

1755 Et nécessairement, aussitôt qu'on parle de transport en commun, si on veut
réellement rentabiliser le transport en commun et l'utiliser, mais aussi offrir des conditions
urbaines, il faut avoir de la densité. Sans ça, on n'a pas de commerce, on n'a pas d'activité
autre.

LA PRÉSIDENTE :

1760 Dans le PUM, à moins que je me trompe, vous me corrigerez, à moins que je ne me
trompe, l'intensité est élevée, les seuils minimaux, de logement par hectare, se situent à 200,
sans maximum?

1765 **M. DANIEL ARBOUR :**

1770 Non, il n'y a pas de maximum, mais vous savez, les arrondissements ont l'habitude
de — ils vont rarement plus haut, hein? C'est la tendance, c'est que si on permet huit étages
ou si on permet un COS de tant, bien on le réduit toujours un peu. C'est très rare qu'on — on
ne voit jamais l'inverse.

LA PRÉSIDENTE :

1775 Hum, hum. Donc, ce n'est pas, en fait, vous ne contestez pas ce qui est proposé dans
le PUM, mais vous remettez en question ce que l'arrondissement décide?

M. DANIEL ARBOUR :

1780 Oui, mais moi, je pense que le PUM aurait dû être plus conséquent parce qu'il y a
quelque chose qui n'est pas conséquent entre l'intensité qui est haute.

Comme dans Lachine-Est et comme dans Langelier et quand on arrive avec les seuils, bien on est dans le milieu des seuils qui sont des seuils relativement bas, qui sont des seuils de l'ordre de trois, plus ou moins, d'un COS de trois.

1785 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Christian?

1790 **LE COMMISSAIRE :**

Je serais tenté de revenir à la question initiale, celle que j'ai posée un peu plus tôt, mais je comprends mieux votre point.

1795 Comment qu'on établit un — je comprends qu'il y a des seuils qui sont discutables à certains endroits plus qu'à d'autres aussi...

M. DANIEL ARBOUR :

Hum, hum...

1800

LE COMMISSAIRE :

1805 ...alors comment qu'on établit une discussion ou une mécanique entre le PUM, la Ville et certains arrondissements où vous considérez que, par exemple, les seuils ne sont pas nécessairement réalistes, hein?

Parce qu'on veut une ville, on veut quelque chose de dynamique, mais on veut aussi contrer le problème de logements, hein?

1810 **M. DANIEL ARBOUR :**

Mais, je pense qu'il y a une incompréhension des conséquences. On a eu une discussion récemment, je ne dirai pas avec qui, sur justement un projet qu'on présente.

1815 On présente un projet qui a huit étages et on explique que le COS est très bas, on met même en question la faisabilité économique du projet.

1820 Et là, on m'a dit « mais, oui, bien, on a juste à monter les hauteurs, on peut — ça serait même plus intéressant que le projet avec des hauteurs variables, qu'on n'ait pas juste tout égal, à huit étages ».

1825 Mais là, on dit « écoutez, c'est vous-même qui avez adopté, a fait ce projet-là, c'est un projet adopté, c'est un projet... », mais tant qu'il n'y a pas un projet réel qui est présenté, on dirait que les arrondissements, qui ne sont pas des spécialistes dans — ce ne sont pas des spécialistes et ce n'est pas un blâme que je fais, absolument pas.

1830 Mais, il y a, je pense, il y a une éducation, compréhension à réaliser parce que la première réaction de presque tous les politiciens est de dire la hauteur, bien, c'est *épeurant* un peu. La hauteur est *épeurante*.

Et il y a beaucoup de gens qui s'objectent à la hauteur également, mais la hauteur n'est pas *épeurante* si on l'amadou. Si on la traite d'une façon intelligente.

1835 La hauteur, on peut avoir — on va sur le boulevard Taschereau, sur la Rive-Sud, il n'y a pas de hauteur. Ça n'a aucun intérêt non plus. On va sur St-Jacques, tout près d'ici, sur la rue St-Jacques et il y a de la hauteur.

1840 Il y a de la hauteur et ce n'est pas *épeurant* parce que la perception d'une ville bien faite, c'est au niveau de la personne, c'est au niveau des yeux.

1845 Lorsqu'on marche dans une ville, c'est là qu'on voit si la ville est belle ou elle n'est pas belle. On voit si elle est agréable, on voit si elle est sécuritaire, on voit... Tout est perçu, ce n'est pas perçu à vol d'oiseau en regardant un édifice de 40 étages à côté d'un édifice de 22, puis un de 6.

1850 C'est vu, dans le fond, c'est une perception très tactile, c'est sensoriel. La ville, ça se perçoit au niveau de la *marchabilité*. C'est pour ça que dans nos projets, la *marchabilité* est un élément essentiel.

1855 Et c'est là, dans le fond — et la *marchabilité*, la qualité aussi du milieu urbain et c'est dans tous les détails. On voit tous les détails qui sont bien faits ou mal faits, on les voit, à ce moment-là. Rapidement.

1855 **LE COMMISSAIRE :**

Si vous me permettez, Madame la présidente...

M. DANIEL ARBOUR :

1860 Oui...

LE COMMISSAIRE :

1865 ...de sortir un peu du cadre, là. Vous, vous avez voyagé, vous avez certainement en tête une ville qui ressemble à la hauteur ou à la densité que vous souhaiteriez pour Montréal. Ça serait quoi, cette ville-là?

M. DANIEL ARBOUR :

1870 Mais, Montréal est assez unique, hein? J'ai vécu un peu partout, j'ai connu toutes sortes de villes, j'ai travaillé dans toutes sortes de contextes, mais Montréal est une ville que je découvre. J'ai passé sept ans en Chine, je suis revenu il y a quelques années.

1875 La chine, c'est l'inverse. Il n'y a rien de très intéressant. En fin de semaine passée, j'étais à Toronto, chez un ami, j'ai été malheureusement très déçu parce que je ne considère pas que c'est une belle ville.

1880 Par contre, Montréal est une ville qui a une *marchabilité* extraordinaire et il ne faut pas avoir peur. Et Montréal n'était pas une ville de basse densité. Montréal était une ville qui avait une densité forte et la plupart des quartiers, d'ailleurs, sont dépéris. Ils ont moins de densité qu'il y en avait il y a 30 ou 40 ans.

Ça fait qu'une ville — bien, toutes les villes européennes, de façon générale, en règle générale, sont assez intéressantes. Et on mélange la densité.

1885 On mélange la densité, ça fait qu'il faut absolument qu'on réapprivoise ces notions-là, puis je pense qu'il n'y a pas de mauvaises intentions, je ne pense pas, de la politique, des politiques, mais il faut — on va le réaliser sur des projets concrets qu'on peut faire de belles villes et Montréal est une ville qui a un très fort potentiel pour s'améliorer, à mon sens.

1890 Bien, le PUM, sur bien des points, apporte un aspect très positif.

LA PRÉSIDENTE :

1895 En ce qui a trait à la densité — ça ne sera pas long. Est-ce que le travail doit se faire plutôt au niveau du service d'urbanisme, donc dans le PUM directement ou plutôt au niveau des arrondissements?

M. DANIEL ARBOUR :

Au niveau des?

1900

LA PRÉSIDENTE :

Des arrondissements?

1905

M. DANIEL ARBOUR :

Bien, c'est que les deux. Je vais vous donner un exemple. Le projet Langelier est un projet qu'on travaille avec l'arrondissement et avec le centre. Et il y a des liens qui se font plus facilement parce que les capacités techniques ne sont pas les mêmes.

1910

La ville-centre a beaucoup de professionnels qui ont beaucoup d'expérience. Les arrondissements n'ont pas la même — c'est inégal, enfin, d'un arrondissement à l'autre. Ils n'ont pas l'expertise technique de la ville-centre.

1915

Et donc, c'est très important que la ville-centre soit très présente dans ce transfert de connaissances ou de — parce que le PUM ouvre bien des portes. Parce que quand on commence à parler d'intensification, puis qu'on sort le mot hauteur, puis on sort le mot COS, parce que ce n'est pas là, bien, on introduit une autre notion.

1920

Mais, pour que la notion se traduise dans le local, il y a, je pense, un peu de travail à faire. C'est là qu'on a une crainte, là.

LA COMMISSAIRE :

1925

On va rester sur le même sujet, justement. Vous avez la crainte qu'actuellement, disons, une intensification élevée, c'est 200 logements à l'hectare, puis vous avez la crainte que ce seuil minimum là soit adopté comme tel ou de façon moyenne dans les arrondissements.

1930

Si, par hypothèse, on émet l'hypothèse qu'au niveau du central, le PUM, fixe le minimum à 750 portes et ensuite, ça s'en va du côté des arrondissements. Est-ce que ça, ça vous conviendrait?

1935

M. DANIEL ARBOUR :

Bien, on aurait plus de chances parce qu'on aurait plus de chances même si l'arrondissement disait « oui, mais c'est peut-être un peu fort », hein, on serait quand même dans des seuils qui pourraient faire un sens.

1940

Mais, lorsqu'on parle avec le seuil bas, dans le fond, on ne se donne pas grand chance. Il est peu probable que l'arrondissement dise « bien, c'est bien trop bas, on va monter ça ». C'est minimum, je comprends que c'est minimum, mais règle générale, la tendance va être de dire bien qu'on va demeurer avec les minimums...

1945

LA COMMISSAIRE :

Oui...

1950

M. DANIEL ARBOUR :

...parce que les — ça implique que c'est plus haut. En fait, c'est plus facile de rester avec...

1955

LA COMMISSAIRE :

...mais, ça ne réglerait votre question si le PUM, au niveau central, fixait un, disons, 750 logements à l'hectare versus attendre ce qui va se passer dans les arrondissements?

1960

M. DANIEL ARBOUR :

Bien, moi, personnellement, je serais plus — j'aurais souhaité qu'il n'y ait pas avec des minimums, qu'il aille avec des seuils, des seuils assez réalistes pour favoriser le transport en commun. Parce que je veux dire, oui, on vit les seuils élevés, les plus élevés, c'est où il y a du transport en commun.

1965

LA COMMISSAIRE :

O.K.

1970

LA PRÉSIDENTE :

Alors, je dois vous interrompre.

1975

LA COMMISSAIRE :

Oui.

1980

M. DANIEL ARBOUR :

Oui.

1985

LA PRÉSIDENTE :

Je suis désolée, j'ai de grands signes derrière. Alors, merci beaucoup d'avoir pris le temps de venir discuter avec nous et bonne soirée.

1990

LA COMMISSAIRE :

Merci.

1995

M. DANIEL ARBOUR :

Merci beaucoup.

2000

PAUSE

M. DANY TREMBLAY, STEFANO MARRONE
Archidiocèse catholique romain de Montréal

2005

LA PRÉSIDENTE :

2010

Alors, bonsoir. Dans un premier temps, je vais vous demander de vous identifier et de préciser l'organisation que vous représentez, s'il vous plaît?

M. DANY TREMBLAY :

2015

Oui, bonsoir. Dany Tremblay, urbaniste représentant l'Archidiocèse catholique romain de Montréal.

M. STEFANO MARRONE :

2020

Stefano Marrone, je suis le responsable immobilier pour l'Archevêché de Montréal.

LA PRÉSIDENTE :

2025

Alors, bienvenue. Merci de participer à nos travaux. Je vous rappelle que vous disposez de dix minutes pour votre présentation qui seront suivies, d'ailleurs, d'un autre dix minutes que nous utiliserons, nous, pour vous poser des questions.

2030

Nous avons lu le document que vous avez soumis à la consultation et avez-vous besoin que je vous indique...

M. DANY TREMBLAY :

Oui, au besoin...

2035

LA PRÉSIDENTE :

Ce qui reste de temps?

2040

M. DANY TREMBLAY :

...mais, ça devrait être correct.

2045

LA PRÉSIDENTE :

Très bien, alors je vous ferai un petit signe de la main.

M. DANY TREMBLAY :

2050

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2055

Alors, merci beaucoup et c'est à vous.

M. DANY TREMBLAY :

2060

Merci beaucoup de cette opportunité de présenter le mémoire qui n'est pas très volumineux, il est assez succinct.

En fait, ce qu'on voudrait faire, dans un premier temps, c'est rappeler, en fait, mettre en lumière qu'on a fait l'analyse du projet du Plan d'urbanisme 2050 et on, en fait, selon nous, ça met en lumière un constat plutôt préoccupant à l'égard des églises et presbytères sur le territoire de la Ville de Montréal.

2065

Et on craint que le contexte réglementaire qui va être mis de l'avant aille encore créer cette espèce d'immobilisme dans lequel on se trouve actuellement. Et qui conduit, on le voit à plusieurs endroits, à une lente détérioration des actifs, à travers la ville.

2070

Donc, d'abord, juste rappeler le contexte actuel du Plan d'urbanisme qui identifie toutes les églises comme étant des éléments à protéger.

2075

Donc, qui sont indiquées comme tels dans le Plan d'urbanisme qui fait que lorsqu'il y a une transformation, un projet de changement de vocation, parce que le culte n'est plus approprié, parce que le bâtiment tombe en ruine.

2080

Mais, ça prend une modification du Plan d'urbanisme avec un processus qui est très long, très coûteux et qui ne permet pas de prévisibilité au niveau des interventions, puis sur la recevabilité de projet en arrondissement.

2085

Et, particulièrement que, souvent on doit avoir recours à la démarche par PPCMOI, projets particuliers, sujet à l'approbation référendaire et donc, sujet à ce qu'un groupe de citoyens, très restreint, puisse bloquer un projet sur lequel il y a eu des années d'effort pour arriver à une transformation.

Donc, même aussi souligner que certains arrondissements vont même jusqu'à refuser toute démolition ou transformation, sauf pour des organismes sociaux, communautaires ou pour du logement social.

2090 Alors, ça fait en sorte qu'il y a plusieurs projets qui ne peuvent pas être réalisés parce que les programmes de subvention actuelle permettent difficilement la transformation d'églises en logements.

2095 Autre constat également qu'on fait, c'est qu'il est utopique d'envisager que toutes les églises et leurs presbytères, surtout ceux qui ne seront pas utilisés comme lieux de culte, soient transformés en lieux publics, bibliothèques, salles de spectacles ou centres communautaires.

2100 Donc, c'est un élément qui devrait être revu, à notre avis et enfin, l'Archidiocèse catholique de Montréal est un acteur stratégique important qui n'a pas été consulté pendant l'élaboration du PUM, et ce, malgré les tentatives, justement, d'avoir un dialogue avec la Ville.

2105 Dans le fond, quand on considère la crise du logement actuelle et toutes les possibilités de transformation, bien, il aurait été important, justement, de faire participer l'Archidiocèse, dans cette conversation.

 Selon nous, le projet de PUM 2050 reproduit les erreurs du passé, dans le sens que toutes les églises vont devoir être identifiées dans un contexte réglementaire très stricte.

2110 Donc, il y a une liste de — toutes les églises sont listées, à la fin, dans le document complémentaire et avec une — certaines avec une évaluation exceptionnelle, intermédiaire ou incontournable, mais une grande, grande quantité d'églises ne sont pas évaluées.

2115 Et le contexte réglementaire dans lequel, en fait, qui est proposé dans le PUM, c'est de faire en sorte que les églises soient toutes un zonage particulier, donc une zone pour chaque église et que les églises de valeur incontournable, exceptionnelle, c'est parfait qu'il y ait un régime très restrictif parce que ce sont des joyaux à conserver.

2120 Mais, de mettre toutes les églises non évaluées dans ce même contexte réglementaire là, ça apporte beaucoup d'imprévisibilité et de risque par rapport aux transformations possibles.

2125 Donc, aussi, le document complémentaire suggère encore le recours aux projets particuliers comme j'expliquais, qui est un problème actuel, qui va demeurer un problème dans le futur.

2130 Donc, si j'y vais avec, bien rapidement. Une autre remarque, c'est que le projet de PUM traite un peu les lieux de culte comme si c'était un bien public. On peut reconnaître qu'il y a un caractère public, mais ce sont des bâtiments qui sont plus du domaine privé.

Mais, souvent, on entend des fonctionnaires dire « bien, il faut être très restrictif et demander — et très exigeant pour les transformations parce que ce sont des bâtiments à caractère public ». Non, pas nécessairement. Donc, voilà.

2135 Au niveau des attentes par rapport au projet du PUM. En fait, ce qui serait souhaité, c'est d'avoir — d'abord que l'Archidiocèse soit partie prenante de l'élaboration du PUM et de pouvoir intégrer, de manière flexible, réaliste et constructive.

2140 Avec des outils qui vont être aussi souples, efficaces et réalistes, et qui n'ajouteront pas des délais très importants dans la concrétisation de projets de requalification urbaine. Il y a bien d'églises de niveau d'intérêt patrimonial faible ou intermédiaire.

2145 Donc, on comprend que les bâtiments de valeur incontournable, exceptionnelle, il faut qu'ils soient conservés. Ça, c'est important, mais les autres, au fond, il faudrait avoir une certaine flexibilité pour faire en sorte de pouvoir les transformer et créer du logement. C'est une opportunité qui se présente.

2150

Tout à l'heure, je parlais avec Stefano et il me disait : « *Juste avec quelques-unes des églises, on pourrait créer facilement 1 000 logements additionnels, en pleine crise du logement.* »

2155

Donc, c'est — mais là, malheureusement, le contexte actuel et le contexte futur vont rendre ça extrêmement difficile.

Donc, au fond, dans les demandes, ce serait de premièrement, idéalement faire un — prendre un temps d'arrêt, rencontrer les représentants de l'ACRM, de l'Archidiocèse, pour convenir d'un plan d'action avec des mesures réalistes.

2160

D'identifier, de compléter l'identification du niveau d'intérêt de tous les bâtiments et surtout, ne pas les mettre dans les mêmes contraintes réglementaires que les bâtiments exceptionnels ou de valeur incontournable.

2165

L'importance d'avoir des outils plus souples que le PPCMOI, le zonage incitatif, les usages conditionnels. Les pouvoirs de la Loi 31. Oui, je termine.

2170

Éviter le recours à une modification du Plan d'urbanisme, donc ça, c'est très important de faire en sorte que si une église change de vocation, de ne pas imposer l'obligation d'aller modifier le Plan d'urbanisme, comme ça se fait actuellement.

2175

Utiliser les pouvoirs de l'article 89, la Charte de Montréal, mais particulièrement pour les bâtiments de valeur incontournable et exceptionnelle parce qu'il y a une attention particulière à porter à ces bâtiments-là.

Et ne pas permettre aux arrondissements d'ajouter une couche additionnelle d'obligations, ça, c'est très important. Ne pas restreindre la densité, également, dans les secteurs d'intensification intermédiaire et élevée.

Et on semble suggéré que dans le cas des églises, quand on est dans un secteur d'intensité élevée ou intermédiaire, on va mettre ça plus bas.

2180 Donc, c'est l'inverse. Si on veut justement faire en sorte qu'il y ait des projets réalistes qui se réalisent et avec un témoignage du passé, bien, ça nous prend une certaine densité.

2185 Et autre élément, je termine, c'est uniformiser le traitement des projets de transformation, idéalement par le biais d'une cellule centralisée facilitatrice. Donc, ça empêcherait d'avoir des traitements différents d'un arrondissement à l'autre.

Et surtout, important, c'est assurer plus de prévisibilité dans la transformation de projet et d'avoir un engagement moral lorsqu'on — pour supporter les projets de conversion.

2190 Et dernier petit point, je m'excuse, lorsque les paroissiens ramassent des fonds pour restaurer, rénover une église, idéalement faire en sorte que, comme ce sont des organismes sans but lucratif, qui ont très peu de moyen, bien de faire en sorte qu'il y ait un support en limitant les frais pour l'occupation de la voie publique ou encore pour la délivrance de permis de construction. Voilà.

2195

LA PRÉSIDENTE :

2200 Merci. Vous êtes entré dans le temps, c'était pas mal. C'était même très bien. Une question. Dans votre document, au point 3, vous parlez du « *Projet pilote prometteur qui est abandonné.* »

Pouvez-vous m'en parler un peu plus de cet élément-là?

M. DANY TREMBLAY :

2205

Oui. Bien, écoutez, c'est un projet pilote qui a été lancé par l'arrondissement Ville-Marie avec plus ou moins de consultation, je pense, de la part de l'Archidiocèse.

2210

Et au fond, c'est un projet qui visait à avoir une discussion avec des professionnels, avec des citoyens pour voir de quelle façon on pourrait identifier les éléments importants à protéger et identifier ceux qu'on pourrait transformer ou démolir à des fins d'habitation ou à des fins sociales ou communautaires.

LA PRÉSIDENTE :

2215

Dans Ville-Marie?

M. DANY TREMBLAY :

2220

Dans Ville-Marie, mais il n'y a aucune mention, même on a rencontré des fonctionnaires de Ville-Marie qui nous disaient « bon, c'est un peu dommage que ça n'ait pas été repris ».

2225

Mais, l'objectif de ça, c'était de faire en sorte de trouver un moyen pour faire en sorte que les projets de transformation prennent moins que trois, quatre ans et parfois plus à aboutir parce que c'est extrêmement difficile.

2230

Et, c'est très difficile d'intéresser des promoteurs privés qui doivent investir des sommes considérables à produire des plans, des expertises et à faire des demandes d'avis préliminaires, et tout le jeu d'aller-retour entre les arrondissements.

Et là, bien, on demande de préserver telle partie qui demande des sommes colossales, mais on ne donne pas la densité qu'il faut pour pouvoir absorber ces surcoûts-là. Donc...

2235

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que ça aurait contribué à accélérer l'évaluation des bâtiments qui ne sont pas encore évalués?

2240

M. DANY TREMBLAY :

Mais, dans l'expérience de Ville-Marie, je ne sais pas si c'est allé jusque-là, on n'a pas vu tout le détail.

2245

LA PRÉSIDENTE :

Mais, est-ce que ça aurait pu?

2250

M. DANY TREMBLAY :

Mais, ça aurait pu, effectivement. Donc, je pense qu'il y a — je vais vous donner un exemple.

2255

LA PRÉSIDENTE :

Oui?

M. DANY TREMBLAY :

2260

À Verdun, que je connais bien, j'y ai travaillé 23 ans, l'autre bord de la clôture, j'étais fonctionnaire, à l'époque. Quand je regarde le projet du PUM, la principale église de Verdun, Notre-Dame-des-Sept-Douleurs, elle est non évaluée dans le PUM.

2265

LA PRÉSIDENTE :

Hum, hum.

M. DANY TREMBLAY :

2270

Alors que n'importe quel citoyen, n'importe qui pourrait reconnaître que s'il y a une église à protéger, à Verdun, c'est celle-là. Ça, ça a une valeur exceptionnelle, ça a une valeur très importante.

2275

Pas juste du point de vue du patrimoine, mais aussi par rapport à toute la valeur sociale et l'importance du développement. Mais, les autres églises, elles sont mises dans un carcan, ce n'est pas normal que ça se passe comme ça.

LA PRÉSIDENTE :

2280

Donc, l'idée de ce projet pilote, c'était bon, à quelque part, de procéder à une évaluation préliminaire, donc pouvoir séparer ce qui est peut-être particulièrement intéressant de ce qui est moins intéressant et ensuite, de peut-être réfléchir à une nouvelle vocation...

2285

M. DANY TREMBLAY :

Oui...

LA PRÉSIDENTE :

2290 ...pour les immeubles qui sont moins intéressants patrimoniallement parlant?

M. DANY TREMBLAY :

2295 Oui, mais en fait, si je peux me permettre. Le projet du PUM, il devrait éviter d'avoir à recourir à un projet pilote. On devrait déjà identifier les témoins exceptionnels et incontournables à préserver.

2300 Et, dans les autres cas, donner une souplesse. Oui, ça prend de la rigueur, oui, ça prend un partenariat, mais ça prend de la densité et ça prend des outils qui vont permettre de réaliser des projets non pas en deux, trois ou quatre ans, là, en six mois, comme on parlait tout à l'heure, là.

LA PRÉSIDENTE :

2305 Bien, merci. Lise?

LA COMMISSAIRE :

2310 Oui, bien, je vais dans le même ordre d'idée parce que vous en avez traité dès le départ dans votre mémoire, aussi, puis ce soir.

2315 Donc, si je me dirige, je pense, à la page 19 de votre document, où vous identifiez les différentes recommandations. Et vous parlez justement d'identifier les bâtiments d'intérêt patrimonial, incontournable et exceptionnel à préserver, et surtout, ne pas inclure les bâtiments non évalués.

2320 Ça, c'est sur un plan strictement, je dirais cartésien, mais si je vous amène sur un plan humain, comment vous répondez au fait que les citoyens ont un sentiment d'appartenance à certains bâtiments qui ne sont pas nécessairement — qui n'ont pas un caractère exceptionnel ou incontournable.

Comment vous répondez à ça?

2325 **M. DANY TREMBLAY :**

Bien, en fait, l'acceptabilité sociale de projet comme ça, oui, ça doit se faire au niveau de la communauté, mais ça se fait aussi au niveau de la paroisse.

2330 Donc, il y a déjà un processus, je ne suis pas en mesure d'en parler, monsieur Marrone pourrait en parler, mais c'est un processus qui est quand même assez fastidieux et souvent, qui mène à des regroupements de paroisses ou des choses comme ça.

2335 Ça, en soi, c'est déjà une première étape d'acceptabilité sociale. Ensuite, de présenter un projet de transformation, tous les outils dont je vous ai parlé nécessitent un processus de consultation publique.

2340 Donc, au fond, un peu comme les dérogations mineures, un peu comme les... au fond, le zonage incitatif qui n'est pas défini comment il va se faire, mais je pense que ce serait important qu'il y ait une étape de consultation publique.

2345 Donc, c'est sûr que oui, l'acceptabilité sociale est un élément fondamental et important, je dirais dans tous grands projets, ça devrait se faire. Et de plus en plus, je vous dirais, je ne travaille pas juste dans ce dossier-là, mais dans plusieurs projets immobiliers et c'est devenu une règle super — en fait, c'est une démarche super importante.

Donc, ce qui est prévu par la loi, mais avant ça, toute la démarche humaine pour s'assurer aussi qu'un projet, si une église est démolie pour créer un centre de ressources intermédiaires.

2350 Par exemple, j'ai déjà travaillé sur un dossier qui a été très long et très fastidieux, de démolition d'église pour un centre de ressources intermédiaires et bien sûr, ça n'exclut pas toute cette démarche de consultation, puis d'acceptabilité sociale.

LA COMMISSAIRE :

2355 En fait, peut-être que je me suis mal exprimée, je ne voulais pas parler d'acceptabilité sociale.

M. DANY TREMBLAY :

2360 O.K.

LA COMMISSAIRE :

2365 Je voulais parler de sentiment d'appartenance, des citoyens envers un bâtiment que vous, vous ne voudriez pas voir nécessairement classé incontournable.

Ces gens-là apprécient le bâtiment, mais *t'sais*, vous, vous en feriez peut-être quelque chose d'autre avec.

2370 C'est plus cette relation humaine de la personne avec le bâtiment ou certains groupes?

M. DANY TREMBLAY :

2375

Bien, en fait, si je reviens avec mon exemple de Verdun où finalement, bien l'église ou le symbole, puis ce qui est vraiment utilisé comme lieu de culte, bien, c'est cette espèce de cathédrale de Verdun alors que les autres, bien, ce sont des quartiers qui malheureusement, il n'y a plus de paroissiens qui fréquentent l'église.

2380

Donc, c'est plus dans cet esprit-là, je pense, de mettre les efforts sur les bâtiments patrimoniaux à préserver.

2385

Et puis, la démarche souhaitée c'est de faire en sorte que oui, il y ait des — oui, malheureusement, il y a certaines démolitions d'églises qui tombent en ruines, puis qui n'ont pas une valeur si grande que ça d'un point de vue patrimonial, mais avec les fonds générés, bien, ça va aider à supporter aussi les bâtiments de valeur exceptionnelle et incontournable.

2390

Donc, au fond, le message, c'est : à vouloir tout garder, on va aussi tout perdre. Alors, pourquoi ne pas mettre l'accent sur vraiment les bâtiments exceptionnels et incontournables et surtout, compléter l'évaluation des églises pour faire en sorte qu'on ait plus de prévisibilité qu'actuellement.

LA PRÉSIDENTE :

2395

Alors, on a le temps pour une question rapide.

LE COMMISSAIRE :

2400

Rapide, O.K., merci, Madame la présidente.

2405

Écoutez, vous avez dit tantôt que le fait de traiter les lieux de culte comme un bien public faisait en sorte que la conséquence de ça, c'est qu'on donne une vocation particulière à ces lieux publics là et les changements sont possibles, mais seulement pour une institution publique.

C'est-à-dire une vocation communautaire, culturelle, là, vous dites...

2410

M. DANY TREMBLAY :

...oui, c'est ce qui est indiqué dans les documents complémentaires. Quand on lit, au fond, en tout cas, c'est l'interprétation qu'on — on est deux urbanistes, Pierre Malo et moi, qui n'est pas ici ce soir, mais qui...

2415

Donc, au fond, ça laisse sous-entendre que les transformations de certains bâtiments ne pourront se faire que pour des usages très limités qui ont un — en fait, qui... ou c'est seulement que des instances gouvernementales ou paragouvernementales.

2420

Et ça, d'un point de vue...

LE COMMISSAIRE :

Excusez-moi. On comprend que vous vous opposez à cette...

2425

M. DANY TREMBLAY :

Oui, absolument...

LE COMMISSAIRE :

2430

...catégorisation-là?

M. DANY TREMBLAY :

2435

Oui, absolument, absolument.

LE COMMISSAIRE :

2440

Mais, pourquoi, selon vous, le PUM reprend cette idée que les lieux de culte sont considérés comme un bien public?

M. DANY TREMBLAY :

2445

Oui. Écoutez, pourquoi ils ont fait ça? On a essayé de savoir pourquoi. On n'a pas eu de réponse. On ne peut qu'interpréter que — est-ce que c'est parce que c'est un dossier, c'est une patate chaude avec laquelle on ne veut pas jouer, politiquement.

2450

Ça peut avoir des conséquences, hein, de démolir un bâtiment, une église, comme ça, mais à mon point de vue, le Plan d'urbanisme prend de grandes décisions et prend des orientations importantes.

Mais, sur les églises, je regrette, ils font juste reconduire le statu quo sous une autre forme.

2455

LA PRÉSIDENTE :

Malheureusement, je suis obligée de mettre un terme à notre discussion. J'ai de grands signes derrière. Merci beaucoup de vous être présentés et d'avoir accepté de discuter avec nous ce soir, dans le cadre du Plan. Alors, merci beaucoup.

2460

M. DANY TREMBLAY :

Merci à vous.

2465

LE COMMISSAIRE :

Merci.

2470

LA PRÉSIDENTE :

Bonne soirée.

2475

M. ROBERT STEIN, Citoyen

2480

M. ROBERT STEIN :

Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

2485 Bonsoir. Alors, je vais vous demander de vous identifier. Je crois que vous êtes présent à titre de citoyen. Alors?

M. ROBERT STEIN :

2490 Je m'appelle Robert Stein. Je me représente moi-même.

LA PRÉSIDENTE :

2495 D'accord. Très bien. Vous disposez donc de dix minutes pour votre présentation et nous disposons également de dix minutes pour discuter avec vous.

M. ROBERT STEIN :

2500 Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

2505 Avez-vous besoin que je vous indique le moment où il vous reste à peu près deux minutes?

M. ROBERT STEIN :

Je ne pense pas, mais s'il vous plaît.

2510 **LA PRÉSIDENTE :**

Au cas où. Très bien, je le ferai. Alors, nous vous écoutons.

2515 **M. ROBERT STEIN :**

O.K. Je vais commencer avec un document que j'ai préparé. Excusez-moi si je suis un peu nerveux.

2520 **LA PRÉSIDENTE :**

Et nous l'avons lu.

M. ROBERT STEIN :

2525 O.K., non, ça, c'est quelque chose de nouveau.

LA PRÉSIDENTE :

O.K., non, ne soyez pas nerveux.

2530

M. ROBERT STEIN :

O.K.

2535 **LA PRÉSIDENTE :**

Aucun souci.

M. ROBERT STEIN :

2540

Madame la présidente, membres de la commission, merci de me donner l'occasion de m'exprimer, aujourd'hui. Je suis ici pour vous demander de reconsidérer l'exclusion du terrain 5255, 5275, Ferrier, du zonage résidentiel dans le cadre du nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité 2050.

2545

Je comprends bien que ce n'est pas l'objectif de la commission de décider directement, si mon terrain recevra un zonage résidentiel ou non. Cependant, la commission a aujourd'hui l'opportunité de créer une véritable équité en n'excluant pas notre secteur de zonage résidentiel.

2550

Il reviendra à la municipalité de déterminer si je peux démolir le bâtiment actuel et en construire un nouveau. Toutefois, tel que le Plan est rédigé, si mon terrain est exclu, il n'aurait jamais la possibilité d'obtenir un tel zonage, à l'avenir.

2555

Montréal fait face à une crise du logement sans précédent avec un taux d'inoccupation de seulement 1.5 % et des loyers qui augmentent de 24 % en moyenne, pour les nouveaux locataires.

2560

Notre projet pourrait contribuer à soulager cette crise tout en offrant des logements pour une population vulnérable, notamment des *genadodes (ph.)* neurodivergents.

2565

De plus, notre site est idéalement situé à proximité de deux stations de métro, ce qui correspond parfaitement aux objectifs de la Ville en matière de développement axé sur le transport en commun et de réduction de la dépendance automobile.

Je tiens également à souligner que des projets résidentiels sont déjà en cours sur les terrains adjacents. Ce qui met en lumière une incohérence dans l'exclusion de notre terrain. Nous partageons la vision de la Ville pour une intensification urbaine qui favorise la durabilité, l'équité et la résilience.

2570

Notre projet se distingue pleinement dans cette stratégie et nous demandons simplement d'être traités avec la même équité que les sites voisins.

2575

Je vous remercie pour votre attention et espère que vous tiendrez compte de la nécessité d'inclure notre propriété dans le zonage résidentiel pour contribuer à un avenir plus juste et inclusif pour Montréal.

2580

Je dois dire que j'ai lu le Plan d'urbanisme le jour que c'est arrivé, mais c'est seulement vendredi passé qu'un promoteur m'a appelé pour me dire de regarder la carte parce que « la carte n'est pas comme tu penses. Tu penses que dans une zone de transport, orientation développement, mais c'est exclu ».

2585

Alors, je vais juste montrer quelque chose que j'ai préparé. Tu peux voir, oui? O.K. Alors, le Plan d'urbanisme avant celui-là a inclus toute la zone comme un zonage. Alors, on le range là-bas, on *hold* la — ça dit secteur mixte, tu t'arranges avec tes X, alors ça allait jusqu'à Décarie.

2590

Tu peux voir, ici, comme sur le papier que j'ai donné en avance, ça montre le secteur et un zoom, là-dedans. Même chose ici. Ça, c'est tout le plan passé. Le secteur 04-T5, ça veut dire 12 étages et une densité de 6.

Là, où il y a un point, ça, c'est l'édifice dont je parle. En arrière, c'est maintenant une zone de construction pour 360 unités. C'est un peu embarrassant, mais j'ai fait une vidéo. Je vais fermer mes yeux.

2595

(ÉCOUTE DE LA VIDÉO)

Merci. Ça, c'était mon projet que j'ai envoyé à la Ville en novembre 2022. Tu peux voir comment on a arrangé d'être inclusif avec le nouveau bâtiment. Alors, à ma gauche, c'est le nouveau bâtiment, mais à droite, c'est le mien.

2600

Et tout l'autre, ce n'est pas important. Je pense que le grand message, c'est juste de ne pas exclure le site pour avoir la chance, d'ici à 2050, de changer le zonage. J'étais en train de parler avec des promoteurs et c'était un promoteur qui m'a parlé vendredi, pour me dire de voir la carte.

2605

Il était en train de discuter avec la Ville, puis quelqu'un dans la partie d'urbanisme de la Ville a dit : « *Si tu ne fais pas une opposition, si tu ne changes pas, c'est vraiment — ce n'est pas impossible, mais c'est très, très difficile de le changer après.* »

2610

Alors, c'est la raison que je suis ici ce soir. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, dites-moi, est-ce que vous avez une idée des raisons pour lesquelles la demande n'a pas été autorisée, la demande de zonage résidentiel n'a pas été autorisée?

2615

M. ROBERT STEIN :

Oui.

2620

LA PRÉSIDENTE :

Vous avez une idée?

2625

M. ROBERT STEIN :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2630

D'accord. Vous voulez la partager avec nous?

M. ROBERT STEIN :

2635

Oui. Quand j'avais 26 ans, j'ai appelé la police contre l'ancien maire Michael Applebaum et Saulie Zajdel, et Yves Séguin de la Ville de Côte-des-Neiges.

LA PRÉSIDENTE :

2640

Et, vous croyez que c'est la raison?

M. ROBERT STEIN :

2645

Je pense que — yeah. Je pense que c'est punition comme *whistleblower*.

LA PRÉSIDENTE :

2650 Hum. Est-ce que vous pourriez évaluer, comme hypothèse, que — parce que les conditions de zonage résidentiel sont quand même assez précises, des fois, il y a du bruit, de la poussière qui empêche.

Décarie n'est pas très loin de là. Est-ce qu'il y a de grands axes routiers tout près qui pourraient peut-être empêcher ce zonage résidentiel?

2655 **M. ROBERT STEIN :**

J'ai travaillé avec un bureau d'urbanisme, BC2, je ne sais pas si vous connaissez?

LA PRÉSIDENTE :

2660

Hum, hum.

M. ROBERT STEIN :

2665 Et avec l'architecte Bryan Burles quand tout le monde a reçu la lettre. Et j'ai travaillé avec des promoteurs depuis quatre ou cinq ans. Jamais, c'était un problème. On était toujours en parlant, mais pas moi-même.

2670 En octobre 2022, la partenaire avec qui j'ai parlé a laissé à côté le projet et j'ai dit à ma mère : « *Viens, on va voir nous-même pourquoi on ne peut pas le faire.* » Et le seul temps qu'on a reçu quelque chose qui a dit « tu ne peux pas faire quelque chose de résidentiel », c'était la lettre de février.

LA PRÉSIDENTE :

2675

La lettre qu'on a?

M. ROBERT STEIN :

2680

Yeah. Dans une certaine d'échanges avec les autres personnes, ce n'était pas un problème.

LA PRÉSIDENTE :

2685

Donc, on ne vous a jamais parlé de préoccupation environnementale...

M. ROBERT STEIN :

2690

Pas du tout...

LA PRÉSIDENTE :

...de problème de santé, des impacts sur la santé, jamais?

2695

M. ROBERT STEIN :

Jamais.

LA PRÉSIDENTE :

2700

Hum, d'accord. Merci.

M. ROBERT STEIN :

2705 C'est facile.

LA PRÉSIDENTE :

2710 Voilà. Très bien. Alors, il reste à vous remercier d'être...

M. ROBERT STEIN :

...non, merci pour vous autres, pour votre temps et bonne soirée.

2715 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

LA COMMISSAIRE :

2720 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2725 Au revoir.

M. ROBERT STEIN :

2730 Je peux prendre ça?

LA PRÉSIDENTE :

Oui, bien sûr.

2735

M. ROBERT STEIN :

O.K.

2740

Mme AUDREY SMARGIASSI, Citoyenne

LA PRÉSIDENTE :

2745

Alors, merci beaucoup d'être là, on vous souhaite la bienvenue. Audrey, vous parlez en votre nom, à titre de citoyenne?

Mme AUDREY SMARGIASSI :

2750

Oui, tout à fait et aussi à titre d'expert, en fait, je suis professeure à l'Université de Montréal.

LA PRÉSIDENTE :

2755

D'accord.

Mme AUDREY SMARGIASSI :

2760 Et, je suis experte en (*inaudible*)...

LA PRÉSIDENTE :

2765 Donc, comme vous le savez, ce type de consultation, les intervenants ont dix minutes pour présenter leur projet ou leur opinion. Et nous, ensuite, nous avons dix minutes également pour discuter avec vous.

2770 Alors, est-ce que vous souhaitez que, quelques minutes avant la fin, je vous fasse un petit signe pour que vous puissiez conclure votre présentation?

Mme AUDREY SMARGIASSI :

Oui, si nécessaire, mais je vais être brève, vous allez voir.

2775 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

Mme AUDREY SMARGIASSI :

2780 Alors, en fait, si vous me permettez...

LA PRÉSIDENTE :

2785 Allez-y...

Mme AUDREY SMARGIASSI :

2790 ...je vais faire une intervention très brève en fait, en lien avec la pollution de l'air
extérieure. L'intervention que je vais faire est aussi très en lien avec l'intervention qui vient à
peine de survenir.

2795 En fait, je crois qu'il faut des critères très précis pour réglementer la pollution de l'air
dans le contexte du PUM. En fait, le PUM actuel prévoit des mesures réglementaires, très
précises, pour contrôler les — en fait, pour empêcher que des usages sensibles subissent
des nuisances, en lien avec des sources de bruit autoroutier ou ferroviaire.

2800 En fait, donc ces mesures visent à réduire les nuisances et les impacts sanitaires du
bruit, mais dans le PUM actuel, il est étonnant qu'il n'y ait aucune mesure précise pour la
pollution de l'air, pour limiter les impacts sanitaires de pollution de l'air.

2805 En fait, c'est étonnant parce que les polluants de l'air ont des impacts sanitaires
beaucoup plus importants que ceux du bruit environnemental et pourtant, dans le PUM
actuel, il n'y a pas de critère précis pour contrôler l'exposition de la population aux polluants
de l'air.

2810 En fait, on lit simplement, dans le document DC12.1, on lit qu'il y a des critères qui
devraient chercher à assurer une qualité de l'air sain et confortable pour les occupants et
occupantes lorsque le projet comporte un ou des usages sensibles.

Bien, on ne précise absolument pas les critères qui devraient être respectés et ça, ça
contraste avec les critères qui sont très bien, très précis, très clairement énoncés dans ce
même document en lien avec le bruit.

2815 Donc, je pense, notamment en raison de la situation qui vient à peine d'être énoncée avant moi, je pense qu'il est important d'avoir des critères bien clairs. Non seulement pour le bruit, mais aussi pour la pollution de l'air.

2820 En fait, le PUM devrait interdire l'implantation d'usage sensible, selon moi, à moins de 300 mètres d'une autoroute, d'une voie à haut débit, comme c'est le cas pour le bruit ou de toutes autres sources de pollution comme par exemple, des pollutions industrielles.

2825 Puis, le PUM devrait s'assurer aussi que les concentrations de polluant de l'air, sur les propriétés qui sont visibles, ne dépassent pas justement les critères qui seraient énoncés. Comme ceux, par exemple, qui sont largement reconnus, qui sont suggérés par l'Organisation mondiale de la Santé, par exemple.

2830 Donc, mon point, simplement, c'est que je pense qu'il doit y avoir des critères précis pour les polluants de l'air comme pour le bruit, dans le PUM et donc, selon moi, le document DC12.1 devrait être modifié.

Donc, je suis disponible pour répondre à vos questions.

LA PRÉSIDENTE :

2835 Alors, dites-moi, comment vous vous expliquez cette absence?

Mme AUDREY SMARGIASSI :

2840 En fait, je suis étonnée de cette absence, comme je vous dis, parce que selon moi, les polluants de l'air ont des impacts sanitaires beaucoup plus importants que ceux du bruit environnemental. Je suis étonnée qu'il n'y ait pas de critère qui soit établi.

LA PRÉSIDENTE :

2845

Est-ce que vous pourriez penser que c'est un oubli? Est-ce que c'est pensable?

Mme AUDREY SMARGIASSI :

2850

Bien, je ne sais pas, en fait, je — peut-être qu'il y a des difficultés à établir de tels critères, mais je pense que pour toutes nouvelles constructions, notamment, il devrait être nécessaire d'établir ce genre de critère là.

LA PRÉSIDENTE :

2855

Est-ce que tu as des questions?

LA COMMISSAIRE :

2860

Oui. Bonsoir. Je m'excuse, j'ai manqué votre expertise, se situe justement en qualité de l'air, c'est bien ça?

Mme AUDREY SMARGIASSI :

2865

En fait, oui, je suis professeure au département de santé environnementale et santé au travail. Je m'intéresse aux effets à la santé des polluants de l'air et du bruit environnemental, notamment.

LA COMMISSAIRE :

2870

Parfait, merci. Je voudrais justement préciser, j'ai devant moi la DC12.1, puis effectivement, on ne traite que du niveau sonore, donc des nuisances sonores.

2875

Par contre, la distance est le 300 mètres. De ce que j'ai compris, de ce que vous nous avez dit ce soir, c'est que ça pourrait être la même distance, mais pour les polluants atmosphériques. C'est bien ça?

Mme AUDREY SMARGIASSI :

2880

Exactement et j'ajouterais, à cette distance, si je peux me permettre...

LA COMMISSAIRE :

Oui...

2885

Mme AUDREY SMARGIASSI :

...que des critères devraient être établis, comme pour le bruit environnemental, pour s'assurer justement de mieux contrôler certains développements, là où l'exposition de la population pourrait devenir importante.

2890

LA COMMISSAIRE :

Parfait.

2895

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que je peux..?

2900

LA COMMISSAIRE :

Oui, oui. C'est bon.

LA PRÉSIDENTE :

Et que seraient ces principaux critères qui devraient être établis?

2905

Mme AUDREY SMARGIASSI :

Bien, il est largement reconnu qu'on devrait réduire les concentrations de polluant toujours de plus en plus parce que, c'est comme l'exposition à la pollution de l'air est associée, même à des niveaux très faibles, à des effets sur la santé.

2910

L'Organisation mondiale de la Santé a revu ces critères, les recommandations qu'elle fait sont, en fait encore cette année, encore avec ces derniers critères, encore plus contraignants qu'ils n'étaient dans le passé.

2915

Mais, ces critères qui sont recommandés par l'OMS, selon moi, pourraient être appropriés. Ce sont des critères qui sont recommandés mondialement pour réduire les impacts, sur la santé, des polluants.

2920

LA PRÉSIDENTE :

Donc, vous nous recommanderiez d'aller vérifier à l'OMS quels sont les critères?

Mme AUDREY SMARGIASSI :

2925

Ah non, je peux vous les citer, si vous désirez. Je suis désolée, j'avais mal saisi votre intervention.

LA PRÉSIDENTE :

2930

Oui.

Mme AUDREY SMARGIASSI :

2935

Mais bon, il y a des critères pour différents polluants de l'air, que ce soient les particules fines, les oxydes d'azote.

2940

Et en fait, ces critères, selon moi, devraient être utilisés comme une source de référence pour limiter l'exposition de la population. Comme on a des critères pour le bruit environnemental, actuellement, dans la DC12.1.

LA PRÉSIDENTE :

2945

Très bien. Est-ce que Christian, tu as des questions?

LE COMMISSAIRE :

2950

Oui, bien, j'imagine que ces critères-là peuvent, une fois appliqués, s'évaluer, c'est-à-dire qu'on peut établir une cible, un impact et évaluer l'atteinte de cette cible?

Autrement dit, ma question c'est : est-ce que c'est trop compliqué à évaluer ou ça se fait quand même, il y a une méthode pour évaluer ces cibles?

Mme AUDREY SMARGIASSI :

2955

Non, il y a des mesures qui peuvent être prises, sans problème. La Ville de Montréal a elle-même une expertise pour faire de telles mesures ou au moins, pour exiger dépôt d'une évaluation appropriée, puis en fait, par des experts reconnus, spécialisés et pour valider que les méthodes qui sont utilisées sont acceptables.

2960

Donc oui, il existe des mesures, des méthodes pour prendre des mesures et c'est comme, en fait, si on avait, par exemple, un nouveau projet qu'on voudrait mettre en place, je pense que la réglementation municipale devrait recommander le dépôt d'une évaluation qui est approuvée par des experts qui sont reconnus dans le domaine (*coupure technique*) et s'assurer que les critères sont rencontrés.

2965

LA PRÉSIDENTE :

Dernière petite question. Est-ce que vous pourriez nous envoyer la référence justement pour ces critères à l'OMS?

2970

Mme AUDREY SMARGIASSI :

De l'OMS?

2975

LA PRÉSIDENTE :

Oui?

2980

Mme AUDREY SMARGIASSI :

Avec plaisir.

LA PRÉSIDENTE :

2985 Ce serait gentil. Est-ce que...? Nous n'avons pas d'autres questions. Est-ce que vous avez un dernier commentaire?

Mme AUDREY SMARGIASSI :

2990 Non, peut-être me rappeler à quel endroit je devrais faire ce dépôt? Est-ce que je réponds simplement au courriel que j'ai reçu, de la confirmation?

LA PRÉSIDENTE :

2995 Alors, Laurent-Olivier, tu vas t'en occuper? D'accord. Alors, notre analyste va s'occuper de communiquer avec vous. C'est bon?

Mme AUDREY SMARGIASSI :

3000 Je vous remercie pour votre écoute. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

3005 Bien, merci à vous d'avoir partagé votre expertise avec nous et bonne fin de soirée.

LA COMMISSAIRE :

Merci.

3010 **LE COMMISSAIRE :**

Merci.

3015 **Mme AUDREY SMARGIASSI :**

Pareillement. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3020 Alors, ceci met fin à cette séance d'audition des opinions. Je remercie toutes les personnes qui se sont déplacées et qui ont participé à cette consultation. Et je salue chaleureusement les personnes qui nous ont suivis en ligne.

3025 Enfin, merci à mes collègues commissaires et analystes, nous vous donnons rendez-vous à la prochaine séance qui débutera demain, le 27, à 13 heures, ici, dans les bureaux de l'Office. Alors, bonne soirée.

3030 **AJOURNEMENT**

3035

Je, soussignée, Barbara Lemieux, sténographe officielle, certifie 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.

3040



Barbara Lemieux, s.o.

3045