

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Merci beaucoup.

3175

Mme ANNE-CLAIRE LELIÈVRE ET Mme AUDREY GIRARD

Lemay

3180

LA PRÉSIDENTE :

Alors bonjour et bienvenue. Je vais vous demander, dans un premier temps, de vous identifier et de préciser le groupe que vous représentez, s'il vous plaît.

3185

Mme AUDREY GIRARD :

Enchantée, Audrey Girard, je suis urbaniste, designer urbain, associée chez Lemay. On est ici au compte de Kindred Works qui sont nos clients, un groupe de développements immobiliers.

3190

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

3195

Mme ANNE-CLAIRE LELIÈVRE :

Et Anne-Claire Lelièvre, je suis également urbaniste chez Lemay.

3200

LA PRÉSIDENTE :

3205 Alors, bienvenue, encore une fois. Je vous rappelle que vous disposez de dix minutes pour votre présentation, que nous avons lue avec attention, d'ailleurs. Et ensuite, les commissaires disposent également de dix minutes pour discuter avec vous. Est-ce que vous avez besoin que je vous fasse un signe au moment où il vous reste deux minutes, par exemple ? Alors, je le ferai avec plaisir. Alors, la parole est à vous.

Mme AUDREY GIRARD :

3210 Donc, bonjour. Dans un premier temps, on est enchantées d'être ici, on est donc, comme je disais, on représente Kindred Works, mais Lemay étant une firme multidisciplinaire d'aménagement, on est bien intéressés par le PUM, on l'a lu quand même dans toutes ses dimensions, mais aujourd'hui on a un angle un peu particulier, puisqu'on représente un de nos clients.

3215 Donc, Kindred Works est un développeur de logements, principalement locatifs. Il œuvre essentiellement dans les développements, dans les contextes un peu plus urbains que suburbains. Donc, ils s'intéressent beaucoup à des projets assez complexes de leurs natures et interviennent aussi notamment dans des projets patrimoniaux sur des sites donc sensibles, urbains et apportent une vision très innovante de l'aménagement urbain.

3220 Donc, ils tiennent en compte la carboneutralité, l'innovation, l'aménagement de logements locatifs abordables. De maintenir aussi des équipements sur place dans les projets qu'ils développent.

3225 Donc, c'est un client avec lequel on est heureux de représenter là aujourd'hui dans le cadre de représentations du PUM.

3230 Donc, comme je disais, Lemay est une firme transdisciplinaire. Donc, Anne-Claire et moi-même sommes en design urbain, urbanisme. Donc, on a regardé évidemment le PUM un peu de façon, je ne dirais pas trop technique, mais quand même assez... on est allées regarder en détail.

3235 L'idée était d'un peu regarder, là, dans le contexte de projet de développement immobilier quelles contraintes on voyait, quelles contradictions à priori. On constate qu'il y a beaucoup d'objectifs qui sont très louables dont on partage essentiellement les idées.

3240 Donc, notamment, la densification, la préservation du patrimoine, la résilience, la carboneutralité, pour en nommer quelques-uns. Donc, le regard qu'on a eu c'était pour un peu mieux comprendre les contraintes qu'il allait y avoir réellement à la réalisation de projet, avec certains des paramètres qui étaient proposés, notamment dans le document complémentaire. Donc, Anne-Claire va regarder plus en détail, là, thème par thème.

3245 Donc, c'était de regarder comment ces objectifs-là se manifestaient un peu plus dans le détail puis comme quelle contradiction on voyait, là, pour la mise en œuvre du document. Puis notre objectif, c'était vraiment de bien, on veut tous que ce soit un document qui soit porteur, qui fasse en sorte qu'on puisse réaliser, là, des projets novateurs ancrés dans les objectifs même que le PUM dicte.

3250 Donc, comment on peut assurer d'éviter les contradictions dans ce document-là puis de palier la route. Donc, je laisserais Anne-Claire présenter chacune des thématiques qu'on a regardées. Donc, on a un axe un peu préservation du patrimoine, parce que ce qu'on constate c'est que dans des projets, évidemment, on refait la ville sur la ville, donc on est
3255 dans un contexte urbain.

Plusieurs des objectifs se superposent. Donc, on a évidemment intégré une certaine abordabilité du logement, là on a une crise essentiellement aujourd'hui, donc on comprend l'urgence d'offrir des logements pour tous.

3260

Mais dans un contexte où on a une inflation, où on a la préservation du patrimoine, où on a des contraintes d'hauteurs, des contraintes d'où on veut des objectifs de développements durables, donc tout ça s'additionne et on constate aussi que les processus sont assez lourds.

3265

Et donc quand ces couches de contraintes s'additionnent, on a une difficulté finalement à innover, à faire des projets, finalement, qui sont dans les objectifs qu'on veut, donc qui sont bénéfiques pour tous, donc la notion de cobénéfices essentiellement.

3270

Mme ANNE-CLAIRE LELIÈVRE :

Donc, si j'aborde la première thématique sur la préservation du patrimoine, le PUM a une vision et elle dédie un axe spécifique qui est le patrimoine et le paysage, un ancrage pour l'évolution de la Ville.

3275

Et cet axe, il va être décliné dans une orientation spécifique, l'orientation numéro 7, de valoriser le patrimoine et les paysages qui participent aux caractères plurielles de l'identité montréalaise.

3280

Donc, cette vision et ces orientations sont des éléments très importants, c'est louable. Nous, on a regardé aussi un peu une approche sur le territoire emblématique du centre-ville où on a aussi du patrimoine très important.

3285 Ce qu'on a pu voir, en fait, dans le cas du document complémentaire, c'est qu'on a un certain nombre d'éléments qui viennent bloquer le potentiel de développement aux abords des secteurs patrimoniaux, notamment la notion d'intensification urbaine.

3290 Parce qu'à partir du moment où on est dans un site patrimonial classé ou identifié – alors ça, je trouve ça plutôt normal d'avoir une couche de protection assez importante – mais on a aussi la notion d'immeubles patrimoniales de type lieux de culte avec des niveaux d'intérêt. Il y a : incontournable, exceptionnel ou non-évalué. Quand on est dans ces secteurs-là, on doit faire d'eux l'intensification douce.

3295 Donc, intensification douce, ça veut dire notamment – après on va le voir un peu plus tard – des hauteurs plus faibles, des potentialités qui font qu'on a une possibilité très limitée de développer des nouveaux logements.

3300 Donc, nous les recommandations qu'on avait c'était vraiment de prendre en compte le contexte réel des sites, de développer une approche un peu plus flexible que juste la notion d'intensification douce, d'avoir quelque chose de plus permissif en fonction des objectifs et notamment, la plus-value que peuvent apporter ces développements potentiels.

3305 Parce que si on vient créer du logement à proximité ou dans un secteur patrimonial, l'idée ce n'est pas juste de créer du logement, en tout cas, pour dans la vision de notre client, c'est vraiment aussi de mettre en valeur et de pérenniser ce patrimoine-là.

3310 Donc, c'est vraiment ces cobénéfices aussi de le client peut faire du logement, mais participe aussi à la préservation et la mise en valeur du patrimoine. Ce qu'il faut voir aussi c'est qu'il faut prendre en compte la réalité économique et les aspects de viabilité financière dans l'élaboration des mécanismes réglementaires, parce que si on fait un niveau d'intensification douce, c'est sûr que les promoteurs vont peut-être moins venir faire des

projets parce qu'il y a une notion de masse critique pour pouvoir réaliser des projets de logements.

3315 Donc, si on permet une évolution très faible et très douce, il n'y aura peut-être pas forcément de développement de logement, ce qui n'est peut-être pas forcément – mais ce qui peut être bien pour la mise en valeur du patrimoine – mais la mise en valeur du patrimoine, ça a aussi un certain coût, et on ne peut pas forcément préserver juste le patrimoine en disant on le préserve, mais il faut aussi qu'on ait les moyens de préserver et de mettre en
3320 valeur ce patrimoine.

 Plus spécifiquement, la notion d'intensification urbaine et d'hauteurs, on allait regarder, donc le PUM introduit cette notion d'intensification urbaine qui est un peu un concept phare et une nouvelle approche, à travers notamment la vision et l'orientation 2 où
3325 on dit de moduler l'intensification urbaine afin d'en maximiser les cobénéfices.

 Ce qu'on a pu voir, c'est qu'on définit la notion de séquence urbaine. Cette séquence urbaine aujourd'hui, elle va être laissée à l'appréciation de chaque arrondissement et de même que quand on regarde vraiment techniquement, la séquence urbaine après les notions
3330 d'hauteurs minimums ou moyennes d'hauteurs, vont aussi être à l'appréciation des arrondissements. Et globalement, ce qu'on a regardé dans les niveaux d'intensification douce, les hauteurs sont très, très faibles.

 Donc, nous ce qu'on recommande en tout cas, c'est vraiment de nuancer l'utilisation
3335 du principe de séquence urbaine, toujours dans cette optique d'amener une flexibilité de conception, de favoriser une approche sensible au contexte et on ne veut pas que la notion d'intensification soit uniquement liée à la hauteur, ce qui est aujourd'hui le cas dans le cadre du document complémentaire.

3340 L'objectif, ce serait de prioriser une approche qui permet d'intervenir sur des sites patrimoniaux de manière active, on prend en compte les sensibilités des secteurs, mais on permet aussi de révéler ou de mettre en valeur le patrimoine à travers des projets qui soient innovants.

3345 Et l'objectif c'est vraiment de développer des cobénéfices. On ne veut pas juste faire du logement pour faire du logement, le logement est là aussi pour répondre à la crise du logement, mais aussi pour mettre en valeur le patrimoine et peut-être aussi proposer une efficacité énergétique, des usages plus collectifs qu'on pourrait retrouver in situ. Développer vraiment des milieux de vie collectifs.

3350 C'est un peu un des aspects qu'on traite dans la troisième thématique qui est l'inclusion et volet communautaire en contexte patrimonial. Donc, le PUM souhaite intégrer la dimension humaine de l'aménagement, notamment on va retrouver dans l'orientation 6 du PUM le fait de vouloir renforcer l'offre de l'accès à des lieux de vie collectifs comme soutien à l'équité et à la vie de quartier.

3355 Donc, le PUM définit cette orientation-là, mais derrière le document complémentaire avec toutes les contraintes qu'on vient de voir précédemment, ça ne permet pas, en fait, de mettre en œuvre des projets mixtes, créateur de milieux de vie complets, parce qu'on est très contraints sur le développement de, bien la masse critique de logement.

3360 L'avant-dernier point, c'est l'intégration et le développement du logement en contexte patrimonial. Donc, on veut moduler l'intensification urbaine, on veut bâtir les conditions d'une abordabilité pérenne et d'une qualité de l'habitation, mais là toujours, bien on a une approche qui selon nous n'est pas assez flexible pour transformer les sites patrimoniaux, dans l'objectif

3365 de maximiser les cobénéfices.

3370

Là aussi la mise en place d'un mécanisme réglementaire clair, par exemple, on a aujourd'hui un zonage incitatif qui est défini pour la création de logements abordables ou sociaux, on trouverait intéressant de définir un zonage incitatif sur le plan du patrimoine, pour maximiser ces cobénéfices.

3375

Le dernier point, c'est vraiment les processus d'approbation et de négociation. Aujourd'hui le PUM propose quelques pistes réparties un petit peu dans le document, mais il n'y a pas d'orientations claires sur les processus et les délais d'approbation des projets.

3380

Donc, nous on recommanderait d'intégrer au PUM une stratégie vraiment claire sur les processus d'approbation et de négociations, qu'est-ce qui est de la responsabilité de la ville centre, qu'est-ce qui est de la responsabilité de l'arrondissement ? Et surtout, une simplification des processus municipaux pour favoriser une meilleure collaboration et une meilleure, assortir plus facilement des projets de logement.

3385

Donc, en conclusion, le PUM, ça constitue un outil de planification qui est vraiment novateur et ambitieux, mais avec des améliorations à apporter sur la possibilité de créer des logements dans des sites patrimoniaux et de donner des directives plus claires sur les processus d'approbation.

LA PRÉSIDENTE :

3390

C'est pas drôle lorsqu'on sait qu'on est dans les dernières secondes et... vous ne voyez pas le spectacle que moi j'ai derrière quand même. Alors, je sais que mes collègues ont plusieurs questions à vous poser, moi j'en aurais, bon, une plus globale.

3395

Vous parlez de séquence urbaine, vous référez à l'intensification qui est plutôt liée aux hauteurs, mais qui est aussi liée au nombre de logements par hectare, il y a aussi un lien. Et vous dites, partout je retiens que vous demandez une approche plus flexible ou des

approches plus flexibles. Comment est-ce que vous voyez ça dans la mesure où on sait que la ville centre et les arrondissements, ils ont une responsabilité partagée à ce chapitre ? Comment vous voyez cette flexibilité-là, où est-ce que vous la voyez ?

3400

Mme AUDREY GIRARD :

Bien c'est plus dans la contradiction qu'on remarque, entre les orientations. On a retiré les densités, les hauteurs qui étaient dans le plan d'urbanisme préalable. Puis là, donc on semble vouloir simplifier certaines choses, mais là on adosse le PUM avec un document complémentaire qui est très technique dans certains aspects.

3405

Donc, on vient arriver avec des normes qui sont des normes obligatoires, donc qui obligent les arrondissements à intégrer ces normes. Puis bien ces normes, contrairement, selon nous, aux anciens éléments d'hauteurs et de densité, il y a quand même quelque chose qui est peu clair, il y a une incertitude par rapport à comment ces normes-là vont être interprétées, comment qu'elles vont se traduire ?

3410

Donc, pour des gens qui sont dans l'investissement qui veulent faire des projets, l'incertitude c'est une des choses qu'ils sont le plus allergiques, donc ils ont du mal à comprendre c'est quoi en fait qu'on vise à faire.

3415

Puis la notion de séquence urbaine, par exemple, c'est par rapport aux hauteurs autour. Donc, si le contexte change avec le temps, les normes changent, t'sais il y a quelque chose qui est peu claire, c'est peut-être un peu, oui un processus flexible, mais un processus aussi qui est plus limpide par rapport aux acteurs du développement immobilier.

3420

3425

LA PRÉSIDENTE :

Donc, je comprends, avant de laisser la parole à mes collègues, que c'est beaucoup dans le document complémentaire que vous voyez des contraintes...

3430

Mme AUDREY GIRARD :

... C'est très rigide et très normatif.

3435

LA PRÉSIDENTE :

... rigides. Très bien. Merci beaucoup. Christian ?

3440

LE COMMISSAIRE :

Vous suggérez de prioriser une approche permettant d'intervenir sur des sites patrimoniaux de manière active. Vous en avez parlé rapidement tantôt. Je vous ramène un petit peu à cette idée ou à ce concept d'intervention active. A quoi ça ressemble, c'est quoi les critères qui définissent une intervention active sur le site ?

3445

Mme AUDREY GIRARD :

Bien je vais peut-être... intervention active ou t'sais dans le sens du patrimoine vivant. Donc, le patrimoine n'est pas ancré dans le temps et figé. Donc, les choses doivent être, quand on parle de résilience, on parle d'adaptation, on parle aussi de nos actions. Donc, le patrimoine, selon ma compréhension d'une approche qui se dirait active, voudrait aussi prendre en compte de l'évolution de ce patrimoine-là puis de l'évolution de la Ville et des besoins des citoyens.

3450

3455 Et donc, de prendre en compte le besoin aussi de ce patrimoine, d'évoluer pour répondre à des nouveaux besoins puis à des nouveaux paradigmes. Donc, peut-être une approche qui est un petit peu plus vivante et plus adaptée selon nos besoins.

LE COMMISSAIRE :

3460 Puis est-ce que cette approche-là nécessite, par exemple, de mobiliser des parties prenantes ?

Mme AUDREY GIRARD :

3465 Aussi. Evidemment, puis évidemment là on parle au nom de Kindred Works, mais c'est dans les, dans ses principes fondateurs que de travailler avec les parties prenantes. Donc, souvent dans les milieux patrimoniaux, dans les secteurs patrimoniaux, c'est des secteurs qui sont fortement identitaires où il y a déjà une appropriation par des citoyens, par des communautés.

3470 Donc, essentiellement, c'est sûr que ça va être des sites qui vont nécessiter l'intégration de tout plein de parties prenantes dans le développement des projets, puis ce n'est pas quelque chose qui est vraiment étranger aux approches de Kindred Works dans d'autres des projets qu'ils ont développés. Donc, évidemment, ça peut faire aussi partie de la solution.

LE COMMISSAIRE :

3480 C'est bien, merci.

LA COMMISSAIRE :

3485

Oui, petite question, je vous, je suis toujours dans les, justement les lieux patrimoniaux à la page 9 de votre mémoire, deuxième colonne juste avant vos deux recommandations, vous parlez de risques, à ce moment-là.

3490

Première petite chose, je ne sais pas si c'est un typo, mais le point 4.2.5, je pense, que vous réferez à 7.2.5, si j'ai bien lu mon PUM, mais bon.

Mme ANNE-CLAIRE LELIÈVRE :

3495

Non, c'était 4.2.5 de notre mémoire.

LA COMMISSAIRE :

3500

Ah, de votre mémoire. O.K., je croyais que vous faisiez référence à... pardon. Bon, en tout cas, de toute façon, ce que je voulais mentionner, c'est que vous dites effectivement qu'il semble y avoir un gros risque lié au processus de négociation envisagé dans le cadre d'un zonage incitatif. C'est ce que vous mentionnez, parce que je crois que c'est permis, là, dans le cadre de projets patrimoniaux, même d'aller à des densités assez élevées, intensification élevée, mais ça vous pose un risque, hein, puis c'est ça ce que vous mentionnez ?

3505

Mme ANNE-CLAIRE LELIÈVRE :

3510

Dans les sites patrimoniaux, justement, on ne peut pas aller, c'est une intensification douce, même si la carte des niveaux d'intensification donne une intensification élevée, notamment au centre-ville, quand on est à proximité d'un site patrimonial ou d'un, par exemple, d'un immeuble de type lieu de culte non évalué, c'est forcément intensification douce avec des règles très, très contraignantes.

3515 Je pense que là ce qu'on voulait dire c'est que la négociation c'est que tout ce qui est zonage incitatif, c'est l'arrondissement qui va décider ou non de le mettre en place. L'interprétation des règles notamment, les séquences urbaines et les modules, la notion de calcul des hauteurs, c'est aussi les arrondissements.

3520 Donc chaque arrondissement aura son appréciation et sa traduction. Donc, c'est sûr qu'on est aussi dépendant de cette interprétation par les arrondissements. Donc, c'est un peu un risque aussi qu'on peut courir, selon les arrondissements, on n'aura peut-être pas les mêmes possibilités de réalisation de projet.

LA COMMISSAIRE :

3525 Merci de la précision.

LA PRÉSIDENTE :

3530 C'est bon ?

LA COMMISSAIRE :

Oui.

3535 **LA PRÉSIDENTE :**

3540 Je comprenais aussi puisque vous en avez parlé que, en fait, la question se posait entre le moment où l'immeuble patrimonial n'a pas encore été évalué et le moment où il sera évalué, c'est une forme d'incertitude aussi.

Mme ANNE-CLAIRE LELIÈVRE :

3545 Oui, tout à fait. Parce que quand on est non évalué, de fait, on a les contraintes maximales en termes d'intensification, alors que si finalement on obtient le niveau, je ne sais plus, le niveau exceptionnel, on a un niveau d'intensification intermédiaire possible.

3550 Donc, c'est sûr que ce n'est pas les mêmes possibilités de développement, notamment pour le porteur de projet, entre les niveaux d'intensification, il n'y aura pas les mêmes possibilités développement.

3555 Donc, le temps que l'immeuble soit évalué par l'arrondissement, parce que c'est aussi l'arrondissement qui a la charge d'évaluer le niveau d'intérêt, bien ça laisse aussi planer un certain doute ou une certaine incertitude pour le...

LA PRÉSIDENTE :

... et qu'est-ce qui serait souhaitable, à ce moment-là ?

3560 **Mme ANNE-CLAIRE LELIÈVRE :**

3565 Bien je pense que, en fait, nous l'incertitude qu'on a c'est sur le délai ou peut-être que s'il y a un porteur de projet qui voudrait faire un projet sur un site non évalué, est-ce qu'il a la possibilité d'aller voir l'arrondissement en disant : « voilà, est-ce que vous pourriez faire notre analyse peut-être prioritairement sur ce site-là pour qu'on ait une vision claire de vers où on peut s'en aller après sur notre projet ? », ça pourrait être une suggestion à ce niveau-là.

3570

Mme AUDREY GIRARD :

3575 Oui, puis je dirais, en termes de risque, on parle de préservation du patrimoine, donc il y a des enjeux de restauration, il y a des bâtiments patrimoniaux qui sont à risque de tomber, carrément. Donc, le délai est très important, donc, puis plus on attend, bien plus c'est les coûts qui sont liés à la restauration qui vont être importants.

3580 Donc, ce n'est pas nécessairement qu'un luxe d'avoir une certaine date butoir pour que ces informations-là soient disponibles pour, c'est ça, minimiser les risques pour les gens qui vont investir dans ce genre de projet qui sont à la base très complexes.

3585 Puis on parlait de parties prenantes. Donc, il y a tellement de facteurs à intégrer dans tous ces processus, il faut, je pense aider si on veut innover pour clarifier le processus puis donner des balises plus claires.

LA PRÉSIDENTE :

Il nous reste une minute, est-ce qu'il y a une autre question rapide ?

3590 **LA COMMISSAIRE :**

3595 Petite question rapide, vous recommandez de nuancer l'utilisation du principe de la séquence urbaine, vous l'avez mentionné à plusieurs reprises. Quelles seraient les nuances que vous proposeriez pour... ?

Mme AUDREY GIRARD :

Bien peut-être que ce n'est pas seulement que la hauteur, on trouve que la hauteur déjà c'est très restrictif en termes de calcul de potentiel de redéveloppement. Donc, parfois

3600 c'est le contraste qui fonctionne, donc est-ce que ça serait plutôt des cobénéfices, des objectifs qui pourraient guider le mérite d'un projet plutôt que la hauteur, tout simplement ou t'sais des barèmes qui sont, selon nous, difficiles aujourd'hui parce qu'on parle de plusieurs sites, là ? Donc, est-ce que ça peut être propre à chaque secteur où on a à établir qu'est-ce qui serait le plus louable finalement ?

3605 Est-ce que c'est le maintien de certaines vocations communautaires sur le site, est-ce que c'est la restauration sine qua non ? Donc, bref là on parle juste de séquence urbaine puis c'est comme ça qu'on définit le développement immobilier, le potentiel.

3610 **LA COMMISSAIRE :**

... ça peut dépendre de la... pardon.

Mme AUDREY GIRARD :

3615 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3620 Alors, merci, merci beaucoup d'avoir pris la peine de venir discuter avec nous et de nous avoir proposé votre opinion. Alors, bonne fin de journée, au revoir.

Mme ANNE-CLAIRE LELIÈVRE :

3625 Merci.

Mme AUDREY GIRARD :

3630

Merci, au revoir.

M. HOWARD TELLER, M. CHARLES BENNETT ET M. ADAM ADAMAKAKIS

3635

Bristol Realty Co. Ltd

LA PRÉSIDENTE :

3640

Voilà, merci beaucoup et bienvenue. Je vous demanderais de vous présenter d'abord et de préciser l'entreprise ou l'organisation que vous représentez, s'il vous plaît.

M. HOWARD TELLER :

3645

Bon après-midi. Mon nom c'est Howard Teller. Je suis le président de Bristol Realty Company. On est des propriétaires de la propriété sur Sherbrooke et avenue du Parc.

LA PRÉSIDENTE :

3650

Bien.

M. HOWARD TELLER :

3655

Je ne pense pas qu'on a besoin de Google Maps pour le trouver.