

Mme ANIK SHOONER

Colonia Development 1987 inc.

865

LA PRÉSIDENTE:

870

Bonsoir et bienvenue. Alors dans quelques secondes, je vous donnerai la parole et d'abord, je vous demanderais de vous identifier et d'identifier le groupe que vous représentez.

875

Vous disposerez donc de dix minutes. Après huit minutes, je vous indiquerai qu'il est le moment de conclure, que vous avez quelques minutes pour conclure. Ensuite, nous disposerons de quelques minutes pour vous poser quelques questions. Alors, voilà. Encore une fois, bienvenue et la parole est à vous.

Mme ANIK SHOONER:

880

Merci beaucoup, Anik Shooner, architecte Menkes Shooner Dagenais Letourneux, je représente le groupe Colonia Développement 1987.

885

Merci beaucoup de m'accueillir. Donc, je vais vous raconter l'histoire de mon client Michael. Michael est architecte professionnel LEED. Il a habité longtemps à Montréal avec sa famille, il a déménagé aux États-Unis et il a enseigné l'architecture dans une université américaine et il a enseigné le développement durable.

890

Il est maintenant à la retraite et il a un rêve : son père est décédé et il hérite d'un des immeubles de son père, c'est-à-dire le 5650 D'Iberville. Il veut réhabiliter cet édifice-là le plus, de façon très, très durable et il espère que cet édifice-là soit un catalyseur pour réhabiliter la rue D'Iberville, entre Masson et – en fait le quartier dont je vais parler tout à l'heure – qui en a bien besoin.

895 Donc, sur la diapo que vous voyez là, vous – est-ce que je peux pointer ? Non, je ne peux pas, hein. Bon. Le carré vert, c'est l'édifice dont je vous parle qui est le 5650 D'Iberville et vous voyez qu'il est situé sur le côté ouest de la rue Iberville, le côté est de la rue Iberville accueille le résidentiel, alors que le côté ouest ne permet pas l'usage résidentiel.

900 C'est un quartier, étant donné qu'il y a un quartier résidentiel tout près qui offre beaucoup de services pour les résidences, le CPE l'Oasis, l'école spécialisée, le parc Rosemont, le réseau vert qui permet la mobilité, des commerces d'alimentation.

905 Vous reconnaissez sûrement la typologie de l'immeuble. C'est un immeuble qui, il y en a plusieurs à Montréal, qui accueillait l'usage pour les usines destinées aux vêtements. Evidemment, les usines de vêtements, il n'y en a plus tellement à Montréal, il y en avait beaucoup dans Chabanel et c'était toujours à peu près la même typologie d'immeuble.

910 C'est devenu un immeuble locatif pour du bureau et malheureusement, les bureaux classes B et C se vident, ont commencé à se vider beaucoup avant la pandémie, mais c'est encore pire depuis la pandémie.

915 Donc l'édifice en ce moment est occupé à peu près à 30 % et malheureusement, la semaine prochaine, Michael a appris qu'il y a deux locataires qui ne renouvelleront pas. Donc, on parle d'un édifice en 2026 qui devrait être libre entre 75 et 85 % et ça serait assez difficile de le remplir.

915 Il est très bien situé puisqu'il est en face du parc Rosemont, le parc Rosemont qui a été complètement réhabilité par Rosemont-La-Petite-Patrie, et qui est magnifique, vous voyez sur l'image de gauche, on est dans le parc et on voit l'immeuble devant le parc, et les différentes images de parc.

920 Donc, c'est un très bel environnement à cet endroit-là. À gauche à droite, c'est un peu moins intéressant. L'intention du projet, ce n'est pas de complètement transformer cet édifice-là en résidentiel, c'est de garder les étages en bleu pour du commercial.

925 Il y a déjà un CPE, le Petit Terrier, qui est là, qui resterait. Il y a le CIUSSS qui offre des services à des personnes avec des déficiences légères pour de la réhabilitation. Et il y a des espaces de bureau dans la partie qui resterait dans la partie bleue.

930 La partie orange, ce serait un ajout de commercial. Donc, animer la rue. Le but, là, c'est vraiment de rendre ce quartier-là le plus agréable possible, bistros, cafés, terrasses ; donner de l'action, là, rendre ce quartier-là agréable.

935 Et l'espace ocre, jaune, ce serait du logement locatif abordable. Evidemment, Michael enseignait le développement durable, donc ça fait partie de son rêve, il veut que ce bâtiment-là devienne exemplaire en termes de développement durable.

940 On parle d'un bâtiment existant récupéré déjà. On parle d'efficacité énergétique, il veut ajouter de la géothermie à l'arrière de l'immeuble, il y a un bout de terrain. Eliminer le plus possible d'asphalte, de surface dure, ajouter de la végétation, faire un toit jardin.

945 Plusieurs avantages sont déjà là : la lumière naturelle, la proximité du parc, les transports alternatifs. Donc, il veut vraiment aller, il veut mettre en pratique ce qu'il a enseigné depuis de nombreuses années.

945 On voit ici la façade, il y a déjà une entrée bureau, celle qui est un petit peu plus à droite, on créerait une deuxième entrée pour le résidentiel, à gauche. Et vous voyez au fond, la terrasse et le but c'est, encore une fois, offrir un milieu de vie mixte, résilient et structurant aux abords de la rue D'Iberville.

950 Une autre vue de l'autre direction, on ajoute de la verdure, on fait des terrasses. On anime la rue. Ce bâtiment-là devient un exemple de mixité et de développement durable.

955 Le PUM – vous devez vous demander quand est-ce que je vais arriver au PUM – le PUM 2050, c'est dans le cas de ce secteur-là, Iberville côté ouest, c'est un secteur d'opportunités/affaires Rosemont, délimité par les rues de Carrière, de Lorimier, D'Iberville, ainsi que la voie ferrée du Canadien Pacific.

960 On parle ici de diversification des activités économiques. L'intention de l'arrondissement, c'est qu'à partir du côté ouest D'Iberville, on veut que ce soit du commercial, des bureaux, de l'industriel léger. On veut que le quartier demeure un lieu où les gens travaillent.

965 Donc, mixité globale du quartier. Ce qui est bien. Par contre, je vais arriver à la demande, mais juste avant, dans le chapitre 4, page 110, on parle de l'introduction d'une mixité verticale d'usage en particulier le long de la rue D'Iberville.

970 Tout de suite après ça, on parle de mixité puis tout de suite après ça on dit : « Vous n'avez pas le droit de faire du résidentiel. » Donc, on a le droit du côté est D'Iberville, mais on n'a pas le droit du côté ouest D'Iberville.

975 Nous, on croit que quand vous regardez la rue, là il faut penser que le plan a été tourné 90 %, là, le nord est à droite et le sud est à gauche. Non, c'est le contraire, en tout cas, ce n'est pas grave.

975 Donc, le bâtiment avec l'étoile verte, c'est le bâtiment dont on parle qui est du côté où on n'a pas le droit de faire du résidentiel. Et ce quartier-là est en train de se dégrader énormément. Les deux carrés jaunes, ce sont des bâtiments avec de mini-entrepôts, sans aucune fenêtre. Vous voyez les deux images à droite.

980 Michael s'est fait offrir de vendre le bâtiment par deux compagnies de mini-entrepôts qui veulent transformer ce bâtiment-là en mini-entrepôts. C'est épouvantable. Je veux dire, c'est des bâtiments complètement aveugles sans aucune interaction avec la ville.

985 Ce qui est épouvantable aussi c'est qu'il ne réussira probablement jamais à louer l'édifice qui est là pour du bureau. Donc, on parle de bâtiments inactifs, il n'y a pas d'action, il n'y a pas d'interaction, le bâtiment est au deux tiers, plus que deux tiers vide.

Les rectangles orange ce sont des stationnements de surface. Soit des stationnements pour des commerces, soit des stationnements pour des vendeurs d'automobiles usagers.

990 Donc, vous comprenez que ce côté-là de la rue se dégrade. Parce qu'il se dégrade, bien l'autre côté de la rue accueille – malgré qu'on a le droit de faire du résidentiel – accueille des mini-entrepôts.

995 Alors que dans tout le quartier, il y a une possibilité d'amener du logement et de revamper et de restructurer toute cette rue. Puis ce qu'on demande, ce n'est pas l'ensemble du secteur de devenir résidentiel, c'est seulement la bande en bleu-gris du côté, en bas de la rue Iberville.

1000 Donc, ce qu'on aimerait c'est que pour pouvoir revitaliser la trame urbaine, pour pouvoir réduire les surfaces imperméables, ajouter de la verdure, pour pouvoir accroître le nombre de logements – on se souvient qu'on est dans une crise de logement.

1005 Est-ce que ce serait possible de changer l'affectation de ce secteur-là pour un usage mixte ? On n'enlève pas les autres usages, on demande juste d'ajouter l'usage résidentiel dans la bande qui est en bleu sur le dessin.

1010

Ça permet d'inclure les propriétés bordant la rue D'Iberville, entre les rues Masson et des Carrières à l'intérieur de l'affectation mixte, ça permet d'inclure les propriétés bordant cette rue-là au même endroit, à l'intérieur d'un niveau d'intensification intermédiaire à la carte 2-10.

1015

Ça permet d'identifier, pour les propriétés bordant la rue D'Iberville, entre les rues Masson et des Carrières une densité minimale de 140 logements par hectare. Nous, on parle d'ajouter à peu près 130 logements dans le cas de ce projet-là.

1020

Si jamais il y a vraiment une crainte que le quartier devienne trop quartier résidentiel – parce qu'on comprend l'idée de garder l'aspect d'avoir de l'industrie puis des lieux pour travailler.

1025

Si jamais il y a une crainte que de permettre automatiquement le résidentiel en plus des autres usages, on pourrait aller à l'option permettre l'habitation comme usage conditionnel.

Ce qui voudrait dire qu'il ne serait pas automatiquement permis, on devrait faire une demande pour ajouter le développement résidentiel et l'arrondissement aurait un peu plus de contrôle sur la qualité du projet.

LA PRÉSIDENTE :

1030

Merci.

Mme ANIK SHOONER:

1035

De rien.

LA PRÉSIDENTE :

Donc, vous avez dit à peu près 130 logements, c'est ce qui est prévu ?

1040

Mme ANIK SHOONER:

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1045

Donc, des logements, vous l'avez dit tout à l'heure, locatifs abordables.

Mme ANIK SHOONER:

1050

Locatifs, abordables.

LA PRÉSIDENTE :

Et la taille, en fait, de logement, qu'est-ce qui est prévu ?

1055

Mme ANIK SHOONER:

C'est varié, là. Il y aurait des logements pour une personne, pour deux personnes et pour des familles.

1060

LA PRÉSIDENTE :

Aussi, donc des logements familiaux...

1065 **Mme ANIK SHOONER:**

... Pour des familles, oui, oui.

1070 **LA PRÉSIDENTE :**

Et est-ce que déjà, votre client Michael, est-ce que déjà il a une idée des coûts, des tarifs pour les logements ?

1075 **Mme ANIK SHOONER:**

Non, bien je ne pense pas, non.

1080 **LA PRÉSIDENTE :**

On ne sait pas, non, on est loin vraiment...

1085 **Mme ANIK SHOONER:**

On n'est pas rendus là. En premier, il faut qu'on ait le droit de les faire.

1090 **LA PRÉSIDENTE :**

Et votre client veut que ce soit un projet durable exemplaire ?

1090 **Mme ANIK SHOONER:**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1095

Alors, quelles seraient les caractéristiques de ce projet-là ? Il a dû en parler beaucoup avec vous ?

Mme ANIK SHOONER:

1100

Oui, beaucoup, en effet. Bien j'en ai nommé quelques-unes, premièrement éviter les GES, donc changer tout le système de chauffage pour y ajouter la géothermie. Essayer d'atteindre le plus possible carboneutre, la carboneutralité.

1105

Utiliser des matériaux durables, des matériaux avec le moins de carbone possible, des matériaux locaux. Bon, évidemment, il n'y a pas énormément de matériaux à ajouter puisque c'est un bâtiment existant, on ne refait pas la structure.

1110

Ajouter une toiture verte, ajouter de la verdure sur le petit bout de terrain où on va faire la géothermie. Est-ce que j'oublie quelque chose ?

1115

Juste pour vous donner une idée, il nous a choisi parce qu'on a fait la Maison du développement durable qui est LEED Platine, donc son intention, c'est vraiment d'aller, de tout faire ce qu'on pourra faire pour rendre le bâtiment vert.

LA PRÉSIDENTE :

1120

Merci. Christian ?

LE COMMISSAIRE :

1125 Je me demande dans quelle mesure changer l'affectation de ce secteur pour un
usage mixte le long de la rue D'Iberville, dans quelle mesure cette, le PUM et les plans locaux
dans les arrondissements ne peuvent pas mieux se parler pour – j'essaie de voir, là – de c'est
1130 quoi la mécanique, là, qui pourrait ressortir du projet de PUM qui permettrait aux gens de se
parler puis d'établir ce que vous demandez. Est-ce que vous avez réfléchi à cette mécanique-
là ?

Mme ANIK SHOONER:

1135 Bien, en fait, le – parce que j'ai écouté un peu les présentations – puis il y avait des
présentations qui étaient pas mal plus complexes que la mienne, là. Dans le fond, tout ce
qu'on dit c'est dans le plan, parce qu'il y a toujours le plan d'urbanisme puis il y a le règlement
qui va se faire après.

1140 Idéalement, si tout de suite dans le plan d'urbanisme on permettait pour cette petite
bande-là l'usage résidentiel, en fait c'est l'usage mixte qui permet l'usage résidentiel,
automatiquement l'arrondissement aura des discussions à avoir ou aura la possibilité d'offrir,
il pourra toujours proposer des modifications. Mais ils auront la possibilité de permettre
l'usage résidentiel.

1145 Je pense qu'on va provoquer la, si le PUM est modifié dans ce sens-là, ça va
provoquer une discussion. Je ne sais pas si je réponds bien à votre question ?

LE COMMISSAIRE :

1150 Oui. Mais l'inverse, non ? C'est-à-dire que s'il est adopté...

Mme ANIK SHOONER:

1155 Non, parce que le PUM passe avant. Le PUM c'est le plan d'urbanisme. Donc, il faut que ça parte du plan d'urbanisme.

LA PRÉSIDENTE :

1160 En fait, essentiellement, votre demande est au niveau de l'affectation, de changer l'affectation du sol, carrément ?

Mme ANIK SHOONER:

1165 Oui, c'est ça. Tout simplement d'ajouter...

LA PRÉSIDENTE :

Point à la ligne ?

1170 **Mme ANIK SHOONER:**

Point à la ligne, ça devient mixte.

LA PRÉSIDENTE :

1175 Très bien.

1180

LA COMMISSAIRE :

1185 Oui, bien justement. L'affectation du sol, vous demandez la mixité, donc la mixité d'usages. Moi ça m'interrogeait aussi de savoir comment la population, il y a-tu eu une étude de marché, comment... vous parlez de CPE et tout ça. Comment la population est en demande dans ce secteur-là pour du logement locatif, est-ce que vous avez des études qui ont été déposées là-dessus ?

Mme ANIK SHOONER:

1190 On n'a pas fait d'études, mais il y a beaucoup de, les bâtiments résidentiels qui sont là sont de plus faible densité, c'est beaucoup des maisons. Puis on est, puis ce n'est pas scientifique, là, mais on est convaincus qu'il y a un marché pour du logement locatif, il en manque partout à Montréal.

1195 On n'est pas dans un quartier, on n'est pas à Westmount, là, on n'est pas dans un quartier huppé, c'est un quartier qui a besoin d'être revitalisé et c'est vraiment le bon endroit pour faire du locatif abordable, je suis convaincue qu'il y a le marché pour ça à cet endroit-là.

1200 Puis ça va générer le développement de cette rue-là de pouvoir avoir la possibilité de faire du résidentiel, parce que sinon, on est pris avec des immeubles qui sont un peu décrépis puis qui sont vides.

1205 Il y a plusieurs, il y a quelques immeubles aussi qui sont résidentiels qui auraient besoin d'être rénovés, ce serait bon qu'il y ait un peu de compétition. Ils n'auront pas le choix de les rénover.

1210 **LA COMMISSAIRE :**

Bien, en fait, c'est ça que je voulais savoir si vous aviez fait cette démarche-là ou si vous aviez rencontré des groupes de partenaires, de la collectivité pour...

1215 **Mme ANIK SHOONER:**

... Non, on n'a pas fait ces démarches-là encore.

1220 **LA COMMISSAIRE :**

O.K., d'accord.

Mme ANIK SHOONER:

1225 Mais je pense qu'il manque de logements partout à Montréal.

LA COMMISSAIRE :

Merci.

1230

LA PRÉSIDENTE :

Juste une dernière question rapide pour terminer. Comment vous expliquez l'affectation du sol qui est telle qu'on la voit dans le PUM ?

1235

Mme ANIK SHOONER:

1240

Bien l'intention, l'intention, ce que j'expliquais c'est qu'on ne veut pas que l'ensemble du quartier qui a cette affectation-là devienne exclusivement résidentiel. On ne veut pas que ça devienne une ville dortoir. C'est de conserver des lieux où les gens peuvent travailler, un endroit où l'espace puis les bâtiments sont appropriés pour l'industrie légère, les bureaux, toutes les fonctions qui sont là.

1245

Nous, ce qu'on dit c'est que c'est très bon de faire ça, il faut garder la mixité, il faut garder des espaces dans la ville où les gens vont aller travailler, puis les industries vont s'installer. C'est juste que le fait de l'avoir coupé...

1250

Normalement, les grandes artères comme la rue Saint-Denis, la rue Papineau, normalement on permet le résidentiel sur la grande artère, même si en arrière, sur les plus petites rues, on ne le permet pas.

1255

Dans ce cas-ci, c'est un peu surprenant, mais Iberville, le changement se fait au milieu de la rue. Ça fait une, ça ne fait pas une uniformité intéressante sur la rue, puis ça ne fait pas une activité pour les gens qui habitent déjà dans ce quartier-là. Ça ne rend pas la vie dynamique puis une vie de quartier qui fait aussi que les gens vont vouloir aller s'installer dans les, qu'ils vont vouloir aller installer des industries légères, attirer...

1260

Vous savez à quel point c'est difficile attirer le monde dans les bureaux maintenant. Donc, comment on fait pour rendre l'espace ? Quand on travaille dans un bureau, on veut avoir une rue commerciale à côté qui est agréable, des petits bistros, des petits cafés, on veut habiter pas loin d'où on travaille.

1265

Si on pouvait rendre cette rue-là plus vivante, plus attractive, ça va aussi aider le quartier qui est en arrière pour attirer des commerces, des industries. Donc, je pense que ça va juste améliorer le quartier.

1270 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien. Merci. Alors, c'est tout le temps qui nous était imparti, merci beaucoup d'être venue partager vos idées avec nous. Bonne soirée.

1275 **Mme ANIK SHOONER:**

Merci beaucoup, merci, vous aussi.

1280 **LA PRÉSIDENTE :**

Et nous revenons dans un petit instant.

PAUSE

1285

M. ROBERT HAJALY, citoyen

1290 **LA PRÉSIDENTE :**

Good evening Sir and welcome. Just to remind you that you have ten minutes in order to present your opinion. After eight minutes, I will show you this sign, which means that you will have to resume because the maximum is ten minutes. Are you okay? So, it's your turn.