

4745 **LA PRÉSIDENTE:**

Merci. Alors, nous revenons dans un petit instant.

4750

---

**Mme KARINE TRIOLLET & M. SIMON PAQUETTE**  
**ACTION GARDIEN**

---

4755 **LA PRÉSIDENTE:**

Le bonjour officiel maintenant. Alors, bienvenue. Dans quelques instants, je vous donnerai la parole, et je vous demanderai, dans un premier temps, de vous identifier pour les fins de l'enregistrement, et de préciser le nom de l'organisation que vous représentez. Vous disposez de 10 minutes, je sais que c'est difficile, mais... Et après huit minutes, je vous ferai un petit signe pour que vous puissiez conclure. Nous avons lu le document que vous avez soumis. Et nous disposerons aussi de quelques minutes pour vous poser des questions.

4760

Alors, encore une fois, bienvenue, et vous avez la parole.

4765

**Mme KARINE TRIOLLET:**

Bonjour. Donc, Karine Triollet. Je suis accompagnée de Simon Paquette. Nous travaillons tous les deux pour Action Gardien, qui est le regroupement des organismes communautaires de Pointe-Saint-Charles.

4770

Donc, vous l'avez lu dans notre mémoire, on souscrit à la majorité des grandes orientations du PUM pour une ville qui soit plus juste, plus solidaire, plus verte.

4775 Par contre, on trouve que le PUM devrait aller beaucoup plus loin sur de nombreux éléments, et surtout se donner plus de leviers.

Le premier fil directeur de notre mémoire, c'est d'agir de façon beaucoup plus forte contre la spéculation et la gentrification, et aussi d'orienter toutes les ressources — enfin, les  
4780 ressources publiques au bénéfice des intérêts et des besoins collectifs.

Donc, notre mémoire contient de multiples recommandations. Rassurez-vous, on ne va pas toutes les décrire ici, mais qui sont liées à l'habitation sociale, l'itinérance, l'accès à des locaux communautaires qui soient vraiment abordables, la lutte contre l'écogentrification,  
4785 et aussi sur la gentrification commerciale, le droit à la mobilité, particulièrement pour les personnes qui sont à faible revenu.

Quand on veut lutter contre la spéculation, un des éléments forts, c'est la question des terrains publics. On veut insister là-dessus.

4790 On porte, depuis de nombreuses années, la revendication que les terrains publics, parapublics, tous paliers confondus, soient entièrement conservés de façon publique ou collective, dans les mains des communautés, pour des milieux de vie qui soient avec des logements sociaux, logements hors marché, des équipements collectifs, et parcs, etc.

4795 On sait notre collègue du RIL en a parlé tantôt, que la financiarisation du logement est en très grande partie responsable de la crise du logement abordable.

4800 On veut donc s'assurer de protéger très fermement les rares terrains publics qui y restent.

Dans le bassin Wellington, on parle de plus d'un million de pieds carrés de terrains publics et parapublics. Et pour nous, c'est vraiment une occasion unique.

4805           Pourtant, ce n'est pas du tout nommé comme une opportunité unique au chapitre 4 dédié à ce secteur. Il n'y a aucune orientation spécifique qui porte sur un milieu de vie qui soit protégé de la spéculation.

Il faut donc, selon nous, absolument ajouter cette orientation phare.

4810

La Ville vise un 20 % de logement protégé de la spéculation en 2050. C'est une cible qui n'est d'ailleurs, selon nous, pas assez ambitieuse.

4815           Mais même si on restait à 20 %, c'est, pour nous, impossible à atteindre comme cible si la Ville ne se donne pas une stratégie beaucoup plus musclée sur les terrains publics.

**M. SIMON PAQUETTE:**

4820           Et d'autres solutions existent également pour atteindre les cibles en logement hors marché. Par exemple, on ne comprend pas qu'en fait, le zonage différencié ne se retrouve pas au PUM.

4825           Pourtant, ça sera un moyen fort également de répondre conjointement aux orientations 2 et 3, soit à la fois de maximiser les cobénéfices de l'intensification, tout en bâtissant une abordabilité pérenne de l'habitation.

Donc, l'historique de notre quartier nous démontre, en fait, que l'acceptabilité sociale de la densité est plus grande pour des projets qui ne participent pas à la gentrification.

4830           Donc, tant qu'à rehausser autant les sites de densification, selon nous, le PUM devrait utiliser cette opportunité-là pour que la densification soit une clé contre la gentrification.

          Toujours sur la question de l'habitation, on aurait aimé avoir des objectifs et des stratégies pour s'assurer de créer une offre en habitation qui réponde à la diversité des  
4835 besoins. Ce qui est pourtant un des objectifs qui est prévu à la *Loi québécoise pour le PUM*.

          Pourtant, en fait, on n'y retrouve pas des données permettant de quantifier les besoins pour chacun des groupes. Puis pour certains groupes qui sont mentionnés dans le PUM, en fait, les objectifs restent assez flous et vagues.  
4840

          Donc, combien de logements a-t-on besoin d'ici 2050 pour des personnes autochtones, ainées, étudiantes, des familles ayant des besoins adaptés en matière de mobilité réduite, de soutien psychosocial, ou encore en matière d'itinérance? On l'ignore.  
4845

          Passons maintenant à notre deuxième bloc, donc l'accès règlementaire.

          Nous avons de fortes préoccupations concernant les sites de densification, les changements d'affectation, et les secteurs d'opportunité de notre quartier.

4850           Pour Pointe-Saint-Charles, le PUM propose des seuils de densité beaucoup plus élevés que ce qui existe présentement, avec une intensification intermédiaire dans la majorité du quartier.

          La densification projetée est encore plus importante dans l'est du quartier, dans  
4855 Bridge-Bonaventure, et le triangle nord.

Pourquoi le PUM vise-t-il des densités si fortes dans tout Pointe-Saint-Charles, même si la majorité du quartier est identifié comme secteur patrimonial à même le PUM, comme on peut voir sur la carte qui est juste ici?

4860

Nous ne comprenons pas pourquoi le PUM, en fait, adopte une approche mur-à-mur de l'intensification et des seuils de densité, qu'il ne module pas davantage ces deux indicateurs, sans même tenir compte, en fait, du cadre bâti qui existe déjà.

4865

Donc, l'impact à prévoir est inévitable : une énorme impression immobilière sur les bâtiments existants qu'on souhaite préserver, et sur les trames de rue patrimoniale existante.

Surtout, en faire, en sachant que les terrains vacants, en fait, se font très, très rares dans le quartier habité.

4870

Et puis quand on regarde ce qui est proposé pour d'autres secteurs comparables à Montréal, la densification, en fait, visée nous paraît trop grande. Donc, on voit deux poids, deux mesures.

4875

Puis les réponses, en fait, que la Ville nous a fournies, qu'on avait posé précédemment, ne nous ont pas convaincus. Donc, en fait, on demande plutôt de revoir la carte des densités qui est visée.

**Mme KARINE TRIOLLET:**

4880

Alors, je vais maintenant vous parler d'emplois et de mixité d'usages.

Donc, le PUM propose de modifier les affectations au sol de Pointe-Saint-Charles pour généraliser l'affectation mixte. Et ce, même dans des secteurs qui jusqu'ici sont réservés strictement à l'emploi, notamment le fameux triangle nord.

4885

Ce qu'on craint, c'est de voir disparaître de façon progressive l'emploi et l'industrie légère, au profit de projets résidentiels luxueux, et trop souvent déconnectés des besoins locaux.

4890

C'est ce dont on a été témoin dans les dernières années aux abords du Canal-de-Lachine.

4895

Le PUM prévoit augmenter les superficies industrielles, une augmentation de 20 et quelques pour cent, je crois. Ce avec quoi on est absolument d'accord, mais c'est la stratégie qui nous inquiète.

4900

Pour nous, il faut garder certaines zones strictement en affectation emploi, même dans les quartiers centraux.

Ou alors, et à tout le moins, il faut adopter une nouvelle catégorie qui nous semble manquer dans le PUM, qui serait une catégorie d'affectation conditionnelle.

4905

Pour nous, l'usage résidentiel ne peut pas être du plein droit. Ça laisse beaucoup trop de place à l'arbitraire selon les administrations successives dans les arrondissements.

4910

Pour nous, ça doit être plutôt conditionné directement dans le PUM de façon réglementaire, à plusieurs conditions. On pourrait parler de maintien de l'emploi, de développement de logements sociaux et réellement abordables hors marché, la présence d'équipements collectifs, etc.

On insiste aussi sur le fait de maintenir et d'attirer aussi des industries qui soient diversifiées, au-delà de bureaux, services hautes technologies. Pour nous, ça prend des

4915 locaux abordables pour des espaces de production, de l'agroalimentaire, des industries légères, des projets communautaires, économie sociale, commerces de proximité.

Et ça nous amène à recommander plus fermement le fait qu'il faut aussi, comme on le fait pour le logement, penser à des espaces commerciaux qui soient retirés du marché spéculatif.

4920 Je finis sur la mixité d'usage pour vous dire que pour nous, c'est une condition de réussite de la transition socioécologique. Oh, là.

**LA PRÉSIDENTE:**

4925 Eh, oui.

**Mme KARINE TRIOLLET:**

4930 OK. Alors, j'arrête là pour vous parler de Bridge-Bonaventure.

On a de très grandes interrogations sur la concordance, comme beaucoup d'intervenants qu'on a entendus, entre le plan d'urbanisme actuel et le futur PUM.

4935 Le plan directeur pour Bridge-Bonaventure n'est pas encore adopté. Il comprend des modifications importantes au plan d'urbanisme actuel. Comment va se faire la concordance?

Pour nous, par exemple, sur la question des hauteurs, ce n'est vraiment pas évident.

4940 Et on veut réitérer ici un élément très important de notre mémoire sur Bridge-Bonaventure. C'est que le plan directeur de mise en valeur n'est pas un document légal, c'est un guide.

4945 Et donc, pour nous, il faut que soient inscrites directement au PUM des balises qui vont encadrer tous les développements futurs, et de façon beaucoup plus précise que c'est le cas actuellement dans le chapitre 4, le secteur d'opportunité Bridge-Bonaventure.

4950 Et c'est vrai, d'ailleurs, aussi pour tous les autres secteurs d'opportunité du chapitre 4 qui ne seraient pas des PPU.

On a aussi une proposition qu'on veut déposer, c'est de séparer le triangle nord du reste du secteur Bridge-Bonaventure pour en faire un secteur distinct.

4955 On pense que ça a été une erreur de les jumeler. Le secteur du triangle nord est dans la partie déjà développée et habitée de notre quartier. Donc, on pense qu'il faut absolument les séparer.

Voilà. On avait aussi des petits éléments à vous dire sur le centre-ville, mais vous nous poserez des questions là-dessus.

4960 Je vais laisser mon collègue Simon poursuivre.

**M. SIMON PAQUETTE:**

4965 Voilà. À part dire que Pointe-Saint-Charles, finalement, n'est pas le centre-ville, je veux aussi vous parler de participation citoyenne.

**LA PRÉSIDENTE:**

4970 Il n'y a plus de temps.

**Mme KARINE TRIOLLET:**

OK.

4975

**M. SIMON PAQUETTE:**

OK, peut-être en une phrase.

4980

**LA PRÉSIDENTE:**

Une phrase.

**M. SIMON PAQUETTE:**

4985

Je peux dire que finalement, donc, notre troisième axe, en fait, vraiment fil conducteur, c'est la participation citoyenne, sachant qu'il y a beaucoup de personnes qui, finalement, ne comprennent pas forcément ce qui se passe, alors que c'est un document légal très, très, très important. Alors, en conclusion.

4990

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, je me suis sentie généreuse.

4995

**M. SIMON PAQUETTE:**

C'est correct. Merci.

5000

///

**LA PRÉSIDENTE:**

Je vous ai permis quand même 30 secondes. Une question dans votre document, à la page 39, quand même, il y a six recommandations sur le PLUM.

5005

**Mme KARINE TRIOLLET:**

Oui.

5010

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, vous souhaitez que ce soit obligatoire, avec des délais précis, pour que ce soit adopté. Et pourquoi c'est si important?

5015

Parce qu'on sait que dans le projet, dans la proposition de PUM, les PLUM ne sont pas obligatoires. Alors, pourquoi vous en arrivez à la conclusion que ça doit être obligatoire?

**M. SIMON PAQUETTE:**

5020

Bien, oui. En fait, c'est ça. Pour nous, c'est que comme ça a été dit au niveau de la transition règlementaire, il y a un gros flou finalement sur ce que l'arrondissement va pouvoir faire, en fait.

5025

Puis il y a comme un gros flou effectivement sur la transition règlementaire. Puis c'est pour ça que pour nous, c'est fondamental, en fait, que les règlements de concordance et les PLUM soient soumis à des consultations publiques, pour vraiment qu'on ait tous l'heure juste sur ce qui se passe.

5030 Parce que, par exemple, dans le PUM n'a plus de balises sur les... bien, n'a plus de règlement très clair sur les hauteurs, sur les densités.

Alors, pour nous, si c'est juste l'arrondissement qui le décide, il faut qu'il y ait un mécanisme pour qu'on puisse réfléchir collectivement à ça.

5035 On ne sait pas, sinon, comment ça va être fait.

**Mme KARINE TRIOLLET:**

5040 Et c'est une façon de renforcer la contribution citoyenne. On nomme aussi, comme plein d'autres, que malgré tous les efforts qui ont été faits par l'OCPM et la Ville pour rendre en petit peu plus appropriable le PUM, ça reste un document extrêmement complexe, que la plupart des citoyens, citoyennes dans les quartiers ont pris sur des impacts concrets de leur quartier ou sur de grands enjeux montréalais, mais pas sur la portée règlementaire.

5045 Donc, il y a beaucoup de pans du nouveau paradigme, de la nouvelle façon de penser l'urbanisme, que beaucoup de monde ne se sont pas du tout appropriés, et qui vont avoir des impacts très importants dans nos quartiers.

5050 Donc, le fait de voir comment ça va s'articuler, aussi bien dans les PLUM qui permettent aussi de prioriser les interventions, mais aussi, et peut-être surtout, dans les exercices de concordance règlementaires. Pour nous, c'est fondamental.

**LA PRÉSIDENTE:**

5055 Et qu'est-ce que vous pensez — ce n'est pas lié directement, ni à Pointe-Saint-Charles, ni à Bridge-Bonaventure.

**Mme KARINE TRIOLLET:**

5060 C'est bien correct.

**LA PRÉSIDENTE:**

5065 Mais cette notion, parce qu'on introduit une nouvelle notion qui s'appelle la densification et l'intensification, ou l'intensification et la densification.

5070 Qu'est-ce que vous pensez de cette idée d'introduire la densité de cette manière-là? Parce que ce n'est plus l'utilisation, parce que ce n'est plus en COS, ce n'est plus en nombre d'étages. C'est...

**Mme KARINE TRIOLLET:**

5075 Non. Bien, on ne va pas faire de résistance aux changements. On est tout à fait ouvert à réfléchir à des nouvelles façons de penser l'urbanisme.

Ça vient cela dit remettre beaucoup — comment dire? Il y a des responsabilités ville qui nous semblaient très claires avant, qui le sont moins.

5080 Donc, on donne des grandes orientations, des grands blocs de densité importante ou moins importante, d'intensification plus ou moins forte. Mais ensuite, il y a beaucoup de décisions qui vont se prendre à l'échelle des arrondissements.

5085 Ça répond aussi à votre première question sur pourquoi on trouve aussi important qu'il y ait le moins d'arbitraires possibles, et qu'il n'y a pas des arrondissements dans lesquels on s'en préoccupe de façon importante, et d'autres où ça ne soit pas le cas.

**LA PRÉSIDENTE:**

Merci.

5090

**LA COMMISSAIRE:**

Oui.

5095

**LE COMMISSAIRE:**

Oui... Ah, bien, vas-y.

**LA PRÉSIDENTE:**

5100

Oui. Le tour, c'est à toi.

**LA COMMISSAIRE:**

5105

C'est mon tour? Oui, OK. Ça va. Oui.

Vous avez mentionné que dans le cas de Pointe-Saint-Charles, c'est comme un mur-à-mur sur une densité, quoi que ce soit. Vous avez même mentionné la trame des rues patrimoniales et tout.

5110

Comment vous voyez ça pour que ça ne soit pas un mur-à-mur? Oui, ça serait quoi?

5115

///

**M. SIMON PAQUETTE:**

5120 Bien, en fait, c'est ça. C'est comme, donc dans notre mémoire, en fait, on a des propositions concrètes sur où est-ce qu'on voudrait mettre les seuils de densité, où est-ce qu'on verrait plutôt les intensifications.

5125 Donc, nous, par exemple, on ajouterait des intensifications douces, en fait, dans les secteurs patrimoniaux. Pour nous, c'est vraiment la meilleure façon de l'envisager, parce que les balises intermédiaires, par exemple doubler des hauteurs, alors qu'on a des... par exemples, certaines rue où ce sont des bâtiments patrimoniaux qui ne sont vraiment pas...

En fait, l'écart serait vraiment différent. Donc, on ne pense pas que ce soit... donc, la douce serait plus adaptée dans les secteurs patrimoniaux.

5130 Puis en fait, c'est vraiment, c'est ça, de mettre... de garder des poches de densité différentes.

Puis peut-être même avoir plus que trois niveaux d'intensités ou de seuils, avoir plus de niveaux différents. Ça serait une option aussi.

5135

**LA COMMISSAIRE:**

Est-ce que c'est une option pour raffiner le PUM dans ce sens-là? C'est ce que j'entends.

5140

**M. SIMON PAQUETTE:**

Oui.

5145 **LA COMMISSAIRE:**

Oui, merci.

5150 **LE COMMISSAIRE:**

Exactement dans le même sens que ma collègue. Est-ce qu'il existe, donc dans votre analyse, une densification qui permet l'abordabilité dans votre secteur, qui pourrait être stratégiquement mis en place pour atteindre une abordabilité, c'est ça?

5155 **Mme KARINE TRIOLLET:**

Oui. C'est certainement pour ça qu'on insiste autant sur la mixité d'usages et l'autorisation du résidentiel.

5160 Ce qu'on peut — mettons, ce que l'histoire récente des deux dernières décennies nous a appris, c'est que, bien, c'est de la spéculation sur les terrains, ce sont des promoteurs qui développent des projets qui ne répondent pas du tout aux besoins locaux en termes de logements qui soit vraiment abordables.

5165 Sur les abords du Canal-de-Lachine, au nord de Saint-Patrick, il y a un seul des projets qui inclut du logement social.

5170 Tous les autres, ce ne sont que des condos qui répondent plutôt au quintile 5, ou peut-être 4 et 4 fort, mais en aucun cas aux besoins des ménages qui sont dans les quintiles 1 et 2.

Donc, pour nous, la mixité d'usages, c'est important pour protéger l'emploi. Mais c'est aussi une réflexion autour de si... aller vers de la mixité, ça se traduit par plus de spéculation et plus de gentrification dans nos communautés, on perd au change à tous les niveaux.

5175

**LE COMMISSAIRE:**

Puis cette mixité, quelle place on peut accorder à des modèles — on nous a présenté, par exemple, des modèles de partenariat public-privé, l'organisation de modèles autour d'OBNL. Comment vous accueillez ces propositions-là?

5180

**Mme KARINE TRIOLLET:**

Bien, ça dépend si on parle de terrains publics ou de terrains privés. Quand on est sur les terrains publics, pour nous, on devrait les garder entièrement publics ou dans leur grande majorité.

5185

On pense qu'il faut revoir la façon de viabiliser les projets, des fonds d'infrastructure, de décontamination, pour pas que ça repose sur les épaules seulement du logement social et abordable hors marché.

5190

Donc, ça prend des concertations très fortes entre tous les paliers de gouvernement, peu importe qu'on soit sur un terrain municipal, ou un terrain provincial ou fédéral.

5195

Donc, pour nous... Votre question portait plus sur des terrains privés, je comprends.

Mais pour nous, et dans l'histoire de Pointe-Saint-Charles, il y a des projets auxquels on s'est opposé parce que les contributions n'étaient absolument pas suffisantes, et même engendraient beaucoup plus d'effets négatifs que de retombées pour les populations locales.

5200

Par contre, il y a certains projets où on peut voir des retombées, où les conditions d'acceptabilité sont au rendez-vous.

5205 Dans ce cas-là, bien sûr, il peut y avoir des ententes pour que des parties soient développées pour du logement, mais aussi pour des locaux à but non lucratif, pour plus de parcs, pour plus d'accès, mettons, aux espaces verts, ou etc.; et d'autres parties qui soient développées par le privé.

5210 Nous, ce qu'on dit, c'est qu'il ne faut pas donner du plein droit résidentiel d'office. Parce que là, on vient d'ouvrir la porte à des projets qui ne répondront pas d'abord aux intérêts locaux.

**LA COMMISSAIRE:**

5215 J'ai une petite question, oui. Vous avez mentionné une stratégie plus musclée sur les terrains publics.

**Mme KARINE TRIOLLET:**

5220 Oui.

**LA COMMISSAIRE:**

5225 Est-ce que vous pouvez élaborer un peu plus?

**Mme KARINE TRIOLLET:**

Bien, c'est un petit peu ce que je viens de nommer.

5230

**LA COMMISSAIRE:**

Oui.

5235

**Mme KARINE TRIOLLET:**

C'est que nous, en ce moment, si on regarde dans le PUM et dans le plan directeur sur Bridge-Bonaventure, ce qui était nommé pour les terrains publics ou parapublics du bassin Wellington, c'était dépassé la cible du règlement pour une métropole mixte.

5240

Pour nous, c'est vraiment...

**LA COMMISSAIRE:**

Insuffisant.

5245

**Mme KARINE TRIOLLET:**

Totalement insuffisant.

5250

Ça manque assez cruellement d'ambition. Ce qu'on attend dans le PUM, c'est de voir dans le futur chapitre 4 sur un secteur d'opportunité comme Bridge-Bonaventure, de voir : ce n'est pas un défi que ce soit un terrain public, c'est une opportunité rare.

5255

Il faut absolument la saisir et ne surtout pas céder ou brader ces terrains-là aux intérêts des actionnaires financiers ou des grands promoteurs, qui ne sont pas là pour l'abordabilité réelle des logements.

///

**LA COMMISSAIRE:**

5260

Merci.

**LA PRÉSIDENTE:**

5265

Bien, merci. Alors, le temps est écoulé.

---

**MOT DE LA FIN**

---

5270

**LA PRÉSIDENTE:**

Et ceci donc met fin à cette séance d'audition des opinions.

5275

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.

Enfin, merci à mes collègues commissaires et analystes.

5280

Et nous vous donnons rendez-vous pour la prochaine séance, qui débutera dans très peu de temps, donc ce soir à 19h00, ici même dans les locaux.

Alors, je vous remercie beaucoup d'avoir pris la peine de venir partager vos opinions avec nous. Bonne fin de journée.

5285