

Alors, j'invite immédiatement monsieur Stéphane Perron à venir nous présenter son mémoire.

Bonjour, Madame.

95

**MME SOPHIE PAQUIN :**

Bonjour. Je suis Sophie Paquin, urbaniste.

100

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour, Madame Paquin et monsieur Perron.

**M. STÉPHANE PERRON :**

105

Exactement.

**LA PRÉSIDENTE :**

110

Alors, on vous écoute.

**M. STÉPHANE PERRON :**

115

Donc, avant de commencer, nous autres aussi on a été pris beaucoup dans tout ce qui est inondation.

**LA PRÉSIDENTE :**

120

Est-ce que je peux vous demander de parler un petit peu plus fort pour qu'on vous entende bien.

**M. STÉPHANE PERRON :**

125 Oui. Il y a une grosse différence. Les représentants de la Santé publique ont été beaucoup impliqués aussi dans tout ce qui est inondation. Ce qui nous permet de dire avant, d'emblée de jeu, un point qu'on n'avait omis dans le rapport, mais que c'est vraiment important de ne rien construire dans les zones inondables y compris les zones inondables 100 ans. Sachant aussi qu'il y a des changements climatiques en cours et qu'il y a des choses qui sont beaucoup moins prévisibles qu'avant. Et que dans le contexte actuel et dans le contexte de tout ce qui est inondation antérieure, on croit que c'est une bonne idée de ne pas faire ça.

130 Donc, les enjeux majeurs de Santé publique, parce que je rappelle c'est vraiment les aspects de Santé publique qu'on va traiter aujourd'hui. C'est vraiment l'accessibilité et disponibilité de logements abordables et diversifiés. Et le développement d'un quartier actif vert, dense, mixte, sécuritaire, avec un pôle multifonctionnel accessible à tous et non pas en auto, mais vraiment à pied ou à vélo.

140 Juste pour commencer par rapport aux logements accessibles et abordables. Si on regarde Pierrefonds-Ouest, si on regarde le pourcentage de logements locatifs, sociaux et communautaires, on voit que c'est assez faible quatre point huit pour cent (4.8%) si on compare à Pierrefonds-Est ou le reste de la Ville de Montréal. Et pourtant, il y a quand même beaucoup de ménages locataires sur le seuil de faibles revenus et de ménages sur le seuil de faibles revenus. Ça fait qu'on voit qu'il y a une carence ici. Puis l'abordabilité du logement ça a quand même des impacts importants au niveau de la santé des occupants.

145 Pour vous donner un exemple, à revenu égal les gens qui vivent, les gens sous faibles revenus qui vivent dans des logements peu abordables, la croissance des enfants est beaucoup plus lente. En fait, les enfants deviennent moins grands. Ça fait que juste pour vous donner une idée, ça les suit tout le long de leur vie. Ça fait que c'est un aspect très, très important de la santé d'être capable de payer pour les biens nécessaires, entre autres à travers un logement

150 abordable.

155 Donc, on recommande d'exiger une typologie d'habitations diversifiées avec une fourchette de prix varié. Donc, pas juste des hautes tours à condominium et des bungalows, mais vraiment un ensemble, un peu comme le Nouveau Rosemont, très diversifié d'un point de vue de santé publique et je vais expliquer pourquoi plus loin. C'est vraiment ce qui est souhaité. Et mettre en place une série de mesures pour assurer l'accessibilité et la disponibilité de logements abordables. Donc, prévoir au moins 30% de logements sociaux.

160 Pourquoi, en fait on a une vision d'un quartier dense, diversifié et accessible. C'est que l'urbanisme et la façon qu'on conçoit les villes ont un impact direct sur la santé. Juste à Montréal entre autres, les gens à revenu égal qui vivent dans les quartiers centraux ont moins d'obésité puis d'hypertension que des gens qui vivent en milieu périphérique, ne serait-ce qu'à cause justement du fait que ces gens sont beaucoup plus actifs.

165 Donc, quand on regarde l'importance de réduire le volume de circulation automobile de VKP. Ça entraîne toutes sortes de conséquences, parce que si on réduit le parcours en auto, on augmente ce qui est à pied, on augmente ce qui à vélo, on augmente ce qui est en transport en commun. Ça réduit les gaz à effet de serre, ça réduit les nuisances. Il y a moins de bruit. Il y a moins de pollution. Il y a beaucoup moins de traumatismes et il y a beaucoup moins de problèmes  
170 reliés aux maladies cardiorespiratoires, d'embonpoint, obésité. Donc, l'urbanisme c'est une question importante de santé et ça joue sur la santé.

175 Juste pour vous donner une idée. Ça, c'est un tableau qui démontre la part de transport qui est en transport actif, c'est-à-dire à pied, à vélo à travers Montréal. On voit qu'à Pierrefonds en fait, les gens qui sont moyennement ou très actifs c'est le quart en transport en commun actif, faiblement actif c'est le trois quarts, à Montréal c'est le tiers, deux tiers. Ça fait qu'on voit que c'est un quartier où les gens sont moins actifs en transport. Et encore une fois, comme je vous dis ça a un impact direct aussi sur des mesures qu'on mesure comme l'embonpoint, l'obésité, l'hypertension.

180 Les quartiers centraux sont beaucoup plus actifs.

185 Les avantages d'un quartier actif sont multiples, économiques sociales, santé  
environnementale et sécurité. Puis par rapport à la sécurité, la sécurité urbaine c'est très  
important. Ça fait que quand on conçoit des environnements, on veut que les environnements  
soient sécuritaires pour les personnes âgées, pour les enfants, pour les femmes. Juste pour vous  
dire, des pistes cyclables bien aménagées sont beaucoup plus utilisées par les femmes. Si elles  
sont mal aménagées, les femmes sont, à certains niveaux beaucoup plus prudentes, ça fait  
qu'on voit beaucoup moins de femmes. Ça fait que si on veut une équité par rapport à ça et par  
190 rapport aux enfants, aux personnes âgées, on doit avoir vraiment des endroits sécuritaires, des  
espaces publics, des rues, des intersections avec un bon éclairage pour assurer au moins un  
sentiment de sécurité, puis ça a un impact important au niveau de la santé physique et mentale.

195 La densité des logements. Quand on regarde les différents milieux de vie, encore une  
fois on voit que le plateau c'est 72.7 logements à l'hectare. Rosemont c'est 44.9. Par contre, si  
on va à Pierrefonds, c'est 9.6, c'est à peu près comme Pointe-aux-Trembles. Donc, c'est des  
endroits qui ne sont pas très denses et qui ne permettent pas un mode de vie physiquement  
actif.

200 Donc, comme constat, quand il y a très peu de déplacements en transport en commun,  
transport actif, c'est ce qu'on va constater avec 35 logements à l'hectare. Si c'est ça qui est prévu  
on va construire un peu le même genre de zone urbaine ou de zone plutôt de banlieue et qui  
n'est pas très, très, qui ne conduit pas à beaucoup de transport actif et en commun. Puis pourtant  
on sait qu'une forme urbaine dense, encore une fois, une mixité des services où les gens  
205 peuvent se rendre à la marche, une connectivité des rues, un service de transport en commun de  
qualité ça fait une grosse différence. Ça favorise aussi le développement actif, la rentabilité du  
transport en commun quand il y a plus de logements.

210 Quand on regarde l'apport modal du transport collectif, on voit aussi qu'encore une fois  
les déplacements en transport en commun sont très rares dans l'ouest de l'île, justement parce  
que les quartiers sont très peu denses.

215 Quand on regarde les proportions des logements et accès des commerces et services de proximité. Donc, si on veut se rendre à la marche à une épicerie, à une école, à n'importe quoi en fait qui est des services et autres, au niveau central les gens marchent beaucoup plus. Comme je vous dis, on le constate par les aspects de santé. On peut les documenter. Mais dans l'ouest encore une fois, il y a peu d'accès qui ont un impact sur la santé aussi.

220 Donc, conséquemment on considère qu'au moins 50% des résidants du quartier devraient demeurer à moins de 400 mètres, on sait que c'est une distance où les gens vont marcher, des épiceries, fruiteries et installations communautaires récréatives, commerces et services de proximité. C'est aussi recommandé par LEED. Mais ça, c'est vraiment un minimum.

225 Donc, on recommande de localiser la zone multifonctionnelle au centre du secteur pour que la majorité des gens puisse s'y rendre à pied et non pas en périphérie où ça va finalement devenir un Power center pour les automobiles. Idéalement il faudrait qu'il y ait un minimum de 50 logements à l'hectare, puis on ne demande pas encore une fois des hautes tours. Juste le Nouveau Rosemont c'était très bien construit à ce niveau-là, puis on peut bâtir des villes qui ont des quartiers qui ont vraiment beaucoup d'allure puis qui aident tout le monde. Déterminer les terrains réservés. Ça, c'est un autre point important. C'est qu'il y a déjà un mécanisme par lequel on identifie des terrains qui sont réservés aux écoles, aux garderies et non pas les vendre à gros prix par la suite, après avoir tout vendu en bloc au promoteur. Pour nous c'est fondamental. Parce qu'un quartier sans école, sans garderie, bien c'est ça.

235 Donc, on recommande d'aménager les réseaux routiers en mettant en place des mesures pour garantir un transport collectif et actif efficace, sécuritaire et fonctionnel. Ça serait très pertinent d'implanter des pratiques innovantes d'aménagement des rues, des espaces publics, des rues partagées, des woonerfs. Donc, des rues où l'auto peut circuler, mais que l'auto n'a pas nécessairement priorité, mais des rues où les enfants, les adultes, tout le monde, c'est un milieu de vie et non pas un milieu qui est à peu près désert tout le temps, à part quand une auto passe. Et c'est déjà fait ailleurs, à Montréal et dans le monde.

245 Donc, on recommande d'aménager des boulevards, rues commerçantes selon vraiment le concept de rue complexe. Donc, prévoir des stationnements pour vélos, des sites pour des véhicules en auto partage, des sites avec des bornes de recharge des véhicules électriques et aussi de diminuer le stationnement extérieur qui donne beaucoup de places à l'automobile. C'est d'autant plus pertinent qu'ici on a un milieu qu'on n'a pas besoin de décontaminer contrairement à d'autres milieux. Les coûts sont faibles. Ça fait qu'on peut penser à la qualité de vie des citoyens. Puis là, je parle encore une fois d'une perspective strictement de Santé publique. Ce type de quartier-là amène des bénéfices à la santé à court, moyen, long termes beaucoup plus que les autres types, que le développement style banlieue classique.

Merci.

255 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. On vous remercie entre autres pour le portrait sociodémographique puis de santé aussi du secteur puis des comparaisons que vous avez faites. C'est utile pour nos travaux.

260 **LA COMMISSAIRE RAPHAËL :**

J'avais une question sur la norme. Aux pages 5, 6, la norme BNQ 3019-190.

265 **MME SOPHIE PAQUIN :**

Celle pour les stationnements?

270 **LA COMMISSAIRE RAPHAËL :**

Oui. Je veux savoir en quoi elle consiste puis en quoi est-ce pertinent?

**MME SOPHIE PAQUIN :**

275 C'est une norme qui existe pour aménager les stationnements afin qu'ils permettent à l'eau de s'écouler par exemple, où on réduit la largeur des places de stationnement pour permettre du verdissement. Donc, l'idée c'est d'offrir du stationnement, mais de pouvoir faire en sorte que les eaux de pluie par exemple, puissent s'écouler, des éléments comme ça.

280 Alors, ça ne va pas nécessairement en contradiction avec l'affirmation ou la demande qu'on recommande, c'est-à-dire d'avoir moins de place de stationnement extérieures non tarifées, mais quand il y en a, quand il y en aura, qu'elles soient aménagées de façon, on va dire écologique. Puis en même temps, bien ça lutte contre les îlots de chaleur, puis ça, c'est un enjeu de santé.

285 **LA COMMISSAIRE RAPHAËL:**

Merci.

**LE COMMISSAIRE WOLFE:**

290 Vous avez parlé de l'importance d'avoir une typologie d'habitations diversifiées avec une fourchette de prix pour différents types de ménages. Si je comprends bien, vous pensez que la vision, les documents de la Ville ne sont pas assez détaillés. Pourriez-vous nous expliquer les éléments dans la fourchette qu'est-ce que vous prévoyez?

295 **MME SOPHIE PAQUIN :**

300 Si les quartiers sont denses, ils peuvent être denses tout en étant bien aménagés et puis pour éviter d'avoir des tours. Ça, c'est le préjugé qu'on a par rapport souvent dans la grande population par rapport à la densité, c'est d'avoir des tours. Et ça, les gens ne veulent pas élever des familles dans les tours, la plupart des gens. Ils trouvent ça difficile. On peut les comprendre aussi.

305 Donc, comment on peut avoir une densité suffisante pour faire en sorte que les  
commerces de proximité ait un bassin de clients soient rentables, que le transport en commun  
soit rentable, qu'il y ait un peu d'animation dans les lieux publics, tout ça. Bien, c'est en ayant de  
la densité et puis nous, on recommande, puis ça on le voit dans d'autres quartiers aussi, ça se  
fait ailleurs, qu'il y ait différents types d'habitations en termes de grandeur, en termes de prix, en  
310 termes d'aménagement intérieur par exemple, pour répondre aux différents besoins. Pour que  
tout le monde, selon leur moment dans leur cycle de vie, les jeunes, les vieux, les familles, les  
personnes seules, les couples puissent trouver une offre de logement qui réponde à leur besoin  
et aussi au niveau abordable. Ça, je pense qu'on l'a quand même amplement mentionné, la  
question de l'abordabilité, autant pour le locatif que le privé.

315 **LE COMMISSAIRE WOLFE :**

Et ça serait une moyenne densité de 50 logements...

320 **MME SOPHIE PAQUIN :**

Parce que 35 logements à l'hectare, c'est sûr que c'est un minimum. Mais néanmoins  
quand on regarde les études, ça permet du transport en commun deux autobus à l'heure ou trois  
autobus maximum. Alors, ce n'est pas nécessairement ce qui est souhaité pour un quartier qu'on  
veut vivant, qu'on veut aussi que les gens puissent se déplacer en transport en commun.

325 Donc, avec du 50 logements à l'hectare, ça pourrait être à négocier, ça peut être 45, ça  
peut être 55, mais en fin de compte l'idée c'est qu'on voulait recommander que ça soit augmenté  
plus que le minimum, pour donner justement cette possibilité-là, sur ce terrain vierge où on peut  
justement faire de l'innovation, pouvoir avoir une certaine densité, mais qui soit aussi  
330 intéressante, agréable.

Donc, c'est pour qu'on recommande densité, au moins 50 et une typologie variée pour que ça soit agréable et que ça réponde aux différents besoins.

335 **M. STÉPHANE PERRON :**

340 Quand on a des quartiers qui ne sont pas assez denses, justement. Ce n'est pas possible non seulement de faire vivre le transport en commun de façon viable, mais c'est très difficile au niveau des services de proximité aussi, qui sont moins viables. C'est tout un ensemble de facteurs qui jouent ensemble. Ça fait qu'en densifiant le quartier, ce n'est pas la seule chose qu'on peut faire, il faut qu'on ait aussi des services qui sont accessibles. Mais à partir du moment qu'on densifie le quartier avec des services accessibles, ça permet aussi le développement d'un transport en commun, ça fait en sorte que les gens bougent beaucoup plus, ça crée une vie communautaire en plus. Donc, il y a beaucoup, beaucoup d'avantages à faire ça.

345 Et ce qu'on constate, c'est qu'il y a beaucoup de demandes, il y a beaucoup d'offres pour ceux qui veulent avoir des milieux qui sont très de forme banlieue, mais on le voit, les prix montent beaucoup dans les quartiers centraux à Montréal. Ce n'est pas un hasard. On sait qu'il manque beaucoup de ce type de quartier-là, que les gens recherchent aussi où c'est des milieux de vie complets où ils peuvent justement avoir un mode de vie beaucoup de vie plus actif.

350

**LE COMMISSAIRE WOLFE :**

355 Et vous avez mentionné le Nouveau Rosemont. J'ai deux questions. Connaissez-vous la densité?

**MME SOPHIE PAQUIN :**

360 Bien, tout à l'heure on a montré une carte pour Rosemont qui est environ 45 logements à l'hectare. Et puis bon, c'est certain que la densité doit se coupler aussi un centre multifonctionnel bien localisé à distance de marche, de même que d'autres éléments, des rues sécuritaires.

Donc, la densité n'est pas le seul élément pour faire en sorte que les gens marchent, mais c'est une accise importante.

365 **LE COMMISSAIRE WOLFE :**

O.K. Et qu'est-ce que vous voulez dire par le quartier Nouveau Rosemont, parce qu'il y a un Nouveau Rosemont qui date des années 60, il y a un Nouveau Rosemont de ce siècle. Qu'est-ce que vous voulez dire par Nouveau Rosemont?

370

**MME SOPHIE PAQUIN :**

D'accord. En fin de compte si on regarde, il y a des documents qui ont été faits par le ministère des Affaires municipales entre autres, « L'aménagement et la lutte aux GES ». Il y a un tableau là-dedans qui indique qu'entre du 30 et à 60 logements à l'hectare, ça peut être des maisons en rangée. Ça peut être des duplex semi-détachés. Donc, alors on a quand même une certaine densité assez respectable sans nécessairement avoir la tour.

375

Donc, en fin de compte, c'est ça notre message. C'est de ne pas avoir les deux pôles extrêmes, de la maison unifamiliale sur un terrain isolé ou la tour. Mais d'avoir modulé ça à l'intérieur pour que tout le monde trouve son compte à prix abordable.

380

**LE COMMISSAIRE WOLFE:**

385

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

À la page 1 de votre mémoire qui porte sur les logements abordables et accessibles, vous parlez de logements accessibles puis abordables sur tout le site. Expliquez-vous là-dessus.

390

**M. STÉPHANE PERRON :**

On ne parle pas de tout le site. On parle là où ça va être aménagé.

395

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui. Alors là où ça va être aménagé. Qu'est-ce que vous voulez dire exactement ?

400

**M. STÉPHANE PERRON :**

C'est ça, donc sur tout le site, ce qu'on veut dire c'est que ça ne soit pas juste un bloc de logements abordables qui est terré dans un coin, comme on fait parfois, qui est à l'extérieur des autres sites. Parce que parfois c'est planifié qu'on ait un bloc de logements abordables, mais que c'est vraiment un bloc loin de tout le quartier. C'est que ça soit un petit peu disséminés partout dans le secteur pour que justement qu'il y ait une mixité aussi.

405

**LA PRÉSIDENTE :**

Avez-vous des exemples sur l'Île de Montréal de secteur où effectivement les logements sont biens disséminés, des logements abordables?

410

**M. STÉPHANE PERRON :**

La plupart des arrondissements ont des logements abordables relativement bien disséminés. C'est sûr qu'il y a des endroits comme le Sud-Ouest où il y a des secteurs que c'est beaucoup plus concentré. Ça crée une dynamique particulière. Mais ailleurs, comme par exemple le Plateau, il y a des logements abordables qui sont disséminés. C'est là, sur Côte-des-Neiges, sur Notre-Dame-de-Grâce entre autres, il y a des logements abordables qui sont disséminés. Mais il y a des places encore une fois comme le Sud-Ouest où c'est des grandes, grandes concentrations à certains niveaux.

415

420

**MME SOPHIE PAQUIN :**

425 Souvent aussi les logements abordables c'est des trois et demi, des quatre et demi. Donc, si on veut avoir des familles, c'est plus difficile. Et ça, vous la connaissez bien cette problématique-là, parce que l'Office l'a souvent mentionné. Bien c'est un peu ça aussi. Ça revient à la typologie variée.

**LA COMMISSAIRE RAPHAËL :**

430 Vous avez parlé des woonerfs - je ne sais pas si je le prononce bien - en disant qu'il y en avait à Montréal et à l'étranger. Avez-vous quelques exemples à Montréal?

**MME SOPHIE PAQUIN :**

435 Bien, à Montréal il y a évidemment St-Pierre, celui dans le Sud-Ouest, près de Gadbois, près de l'aréna Gadbois et tout ça, le centre Gadbois. On sait qu'il y en a en Europe particulièrement, aux Pays-Bas où c'est là qu'ils sont nés.

440 Mais derrière cette idée-là, on a fait une énumération. Ce qu'il faut retenir c'est qu'on a un terrain vierge de toute beauté dont une partie va être conservée, une autre partie va être développée, puis on a l'occasion de mettre des pratiques innovantes. C'est comme mon collègue disait, quand on a déjà beaucoup de contraintes de développement, déjà beaucoup de décontamination, ce qui fait en sorte que c'est difficile d'offrir du logement abordable, parce que déjà il y a un prix de base pour être là, la décontamination la refile dans le prix de vente par exemple. C'est difficile.

450 Là, on a une chance, c'est vraiment extrêmement intéressant et pourquoi ne pas en profiter pour faire quelque chose de nouveau pour l'innovation. Pourquoi pas faire un quartier qu'on va mettre sur la mappe en fin de compte, de classe mondiale, et pourquoi pas. En incluant déjà les bonnes pratiques qui vont être aussi favorables à la santé.

**LA COMMISSAIRE RAPHAËL :**

Merci.

455

**LA PRÉSIDENTE :**

À la page 8 ou 9 vous parlez de l'indice de canopée. Qu'est-ce qui en est pour Montréal comparativement à d'autres villes? Où est-ce qu'on se situe?

460

**M. STÉPHANE PERRON :**

En fait, à Montréal il y a des zones qui sont quand même bien puis il y a des zones qui sont moins biens, par rapport à d'autres villes c'est très variable. Il y a des villes, il y a certaines villes dont l'indice de canopée est très faible, puis on le voit. Je vais donner des exemples qui sont extrêmes. C'est certaines villes en Europe comme Athènes ou au Moyen-Orient, comme le Caire où il n'y a pas de canopée puis ça crée des îlots de chaleur épouvantables.

465

À Montréal il y a des secteurs qui sont mieux que d'autres. C'est sûr que les secteurs plus industriels, les secteurs où il y a des Power Centers, où il y a beaucoup d'asphalte, beaucoup de centres d'achats, c'est plus problématique. Il y a des cartes qui ont montré qu'à Laval ça s'est minéralisé rapidement puis il y a eu des créations d'îlots de chaleur multiples à bien des endroits.

470

C'est sûr qu'à partir du moment qu'on garde une bonne canopée, que certains quartiers, certains milieux il y a beaucoup moins d'îlots de chaleur. Mais ce qui va créer des îlots de chaleur, c'est vraiment tout ce qui est minéralisation donc, stationnements, places à l'auto, parkings aussi, toits plats aussi.

475

480

**LA PRÉSIDENTE :**

485 Je vous remercie infiniment, merci beaucoup. Est-ce que monsieur Saragosti est arrivé?  
Est-ce que vous êtes prêt à passer, oui?

**M. DAN SARAGOSTI :**

490 Alors, mon nom est Dan Saragosti et je suis prof à l'École secondaire Herzliah, une école  
privée juive à Côte-des-Neiges et voici deux membres de notre club environnemental qui sont  
venus très gentiment ce soir après l'école pour parler de ce sujet.

Alors, on parle de plusieurs enjeux à propos de l'environnement.

495 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous pourriez nous présenter vos...

**M. DAN SARAGOSTI :**

500 Oui. Isaak Bouhdana et Nicole Turner.

**LA PRÉSIDENTE :**

505 Bonjour.

**M. DAN SARAGOSTI :**

510 Alors, on parle de plusieurs enjeux à chaque année. Cette année je leur ai parlé de  
l'Anse-à-l'Orme et on a décidé de faire une intervention. On va parler en anglais, parce qu'on a  
préparé tout en anglais. J'espère que ça marche et je vais laisser Isaak commencer.