

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:            M. JEAN PARÉ, président  
   Mme LUBA SERGE, commissaire  
   M. OLIVIER LÉGARÉ, analyste

**REVITALISATION DU SITE  
DES ANCIENS GARAGES DU MTQ**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 1

---

Séance tenue le 29 mai 2012, 13 h  
Au sous-sol de l'Église Saint-André-Apôtre située au  
10505, rue de l'Esplanade  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DU 29 MAI 2012..... 1  
PRÉSIDENT ..... 1

**PRÉSENTATION DES MÉMOIRES**

M. Pierre Bastien..... 3  
M. Jean-François Gilker, Bâtir son Quartier ..... 15  
M. Marc-André Perron, CDEC ..... 34  
M. Pierre Morin ..... 47  
Mme Ginette Major ..... 53  
M. Bernard Blondin ..... 58  
M. Richard Caron..... 67  
M. Pierre Chênevert..... 78  
M. Jean Plamondon..... 85  
Mlle Marion Bour ..... 105  
  
Droit de rectification par le promoteur ..... 110

## MOT DU PRÉSIDENT

### LE PRÉSIDENT:

5 Mesdames, Messieurs. Je vous invite à prendre place. Je vous souhaite la bienvenue à la deuxième partie de l'audience sur la revitalisation du site des anciens garages du MTQ.

10 Vous nous connaissez déjà madame Luba Serge et moi, nous sommes tous les deux commissaires à l'Office de consultation publique. Et je vois que ça commence tout en douceur aujourd'hui, ça se peut qu'on ait des soirées peut-être un petit peu plus animées.

15 Donc il y a quelques semaines entre le 8 et le 14 mai, la commission a tenu trois séances d'information sur le projet immobilier qui a été mis de l'avant pour le site occupé autrefois par les garages du ministère des Transports. Durant ces séances, en plus de la commission, il y avait des fonctionnaires de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville et de la Ville de Montréal, de même que le promoteur du projet et son équipe professionnelle.

20 Aujourd'hui, comme vous voyez, il y a la commission et les citoyens. Nous accueillerons les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion. Nous aurons quatre séances, donc, cet après-midi, ce soir, demain soir et enfin mercredi le 6 juin en soirée. Nous entendrons un peu plus de 40 personnes, donc en moyenne 11 personnes par séance.

25 Je vous dirai que la commission a également reçu un grand nombre d'interventions écrites additionnelles qui s'ajouteront aux interventions, aux présentations verbales. Donc il y a 11 personnes qui sont inscrites, personnes ou organismes qui sont inscrits pour cet après-midi. Il y en a un certain nombre qui sont déjà arrivés mais, ceux qui passeront, je les invite quand même à signaler leur présence à la table d'accueil pour qu'on s'assure qu'on a tout le monde dans l'ordre.

30

35 Je vous rappelle que les consultations de l'Office répondent au principe selon lequel les citoyens ont droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets. Comme vous le savez, nos consultations se déroulent selon une procédure établie; vous en avez été témoins jusqu'à maintenant et ça va continuer comme ça. Les commissaires s'engagent à respecter un code de déontologie.

40 Quant au déroulement de la séance, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouerons une vingtaine de minutes à chacun et on suggère que dix minutes soient utilisées pour présenter les opinions en mettant l'accent sur les points les plus importants de façon à laisser une dizaine de minutes pour un échange avec les commissaires.

45 C'est pour vous dire qu'en fait ça se fait dans les deux sens, on n'est pas juste une grande oreille, on veut aussi clarifier aussi avec vous votre opinion, s'assurer de bien comprendre vos commentaires et de façon à pouvoir les traiter adéquatement durant notre analyse. Donc effectivement, ceux d'entre vous qui avez déposé un mémoire, je rappelle que nous l'avons lu attentivement. Je vous invite donc à présenter les éléments essentiels de façon à laisser le plus de temps possible pour un échange avec la Commission.

50 À la fin de chaque séance, donc en fin d'après-midi ou en fin de soirée, le président de la Commission peut accorder un droit de rectification. Ce droit de rectification vise à corriger, si c'est utile, une information factuelle, une donnée quantitative, par exemple si on avait dit « le projet vise à construire 2 000 logements ou des édifices de 20 étages », ou encore une information technique comme « il n'y a pas de ligne d'autobus sur Henri-Bourassa », donc, il ne s'agit pas de répondre à quelqu'un ou d'ouvrir un débat, c'est un droit qui est accordé à la discrétion du président et on l'utilise avec parcimonie, le cas échéant, à la fin de chaque séance.

60 Tous les mémoires, bien sûr, seront rendus publics à la fin de l'audience et ils demeureront accessibles sur le site internet de l'Office. Donc, on a tous la même règle de communication et de transparence aux mémoires qu'à tout le reste de l'information. Une fois la

65 consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information et des mémoires. En fait, on a déjà commencé, vous vous en doutez bien, et nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport vers la fin juillet. C'est la présidente de l'Office qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les 15 jours, et les décisions qui resteront à prendre par la suite appartiennent aux élus.

70 Vous noterez la présence d'une sténographe, madame Louise Philibert, et d'un responsable de la sonorisation, monsieur Jérémie Gagnon. Donc comme pour les séances de la première partie, tout ce qui est dit au cours des audiences est enregistré et la transcription des notes sténographiques sera accessible sur notre site internet.

75 Enfin, comme vous le savez, la Commission tient à ce que le climat demeure serein. Les séances de la première partie ont été plutôt animées, on est tous d'accord, mais elles se sont déroulées dans le respect des uns et des autres et c'est vraiment, je pense, gratifiant de part et d'autre. Alors je m'attends bien sûr à ce que ça se passe encore comme ça pour la suite. Je rappelle néanmoins que les propos malveillants ou les interventions qui porteraient atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des autres sont irrecevables.

80 Alors voilà, la première personne que je reçois, le premier citoyen est monsieur Pierre Bastien. Vous étiez le plus proche de la Commission, monsieur Bastien, heureux de vous accueillir.

85 **M. PIERRE BASTIEN :**

Bonjour!

**LE PRÉSIDENT :**

90 Bonjour! Vous avez compris qu'on a une vingtaine de minutes avec vous. Plus ça ira à l'essentiel, mieux c'est.

**M. PIERRE BASTIEN :**

95 La première présentation n'est pas favorable au projet, sans surprise probablement.  
Normalement, les règles de l'art auraient voulu qu'un processus démocratique avec une  
participation citoyenne détermine l'avenir de ce site pour de nombreuses bonnes et mauvaises  
raisons, ce n'est pas ce qui s'est produit. C'est un promoteur qui a acheté un terrain dans le  
but de le développer. Est-il nécessaire de mentionner que son but premier est de réaliser un  
100 gain monétaire le plus important possible en développant le terrain?

C'est donc ce dernier qui propose un projet qui sera évalué au mérite sans les balises  
nécessaires et qui aura pour conséquence d'orienter tous les développements futurs  
avoisinants. C'est ce qu'on nous a dit en information, en séance d'information. On nous a dit  
105 que ce projet constituait le premier pas dans la direction de ce que serait éventuellement  
l'ensemble du site. C'est pour le moins inquiétant si c'est la vision d'un promoteur en lieu et  
place d'un processus participatif et bien réalisé qui est en mesure de déterminer l'orientation  
future du développement d'un secteur.

110 Le terrain. Lorsque les élus autorisent un changement de zonage sans même parler de  
quelque construction que ce soit, il faut réaliser qu'ils accordent ainsi une plus-value  
probablement très importante au terrain en question. Combien vaut donc un terrain zoné  
résidentiel 12 étages dans ce secteur? La réponse à cette question nous indiquerait de quelle  
ampleur est le cadeau reçu par le promoteur relié au seul changement de hauteur de  
115 construction permise. En retour, quel cadeau le promoteur fait-il aux payeurs de taxes? Pour  
l'instant, je n'en vois aucun.

Il serait intéressant, dans les projets à venir, d'obtenir une évaluation de cette plus-  
value et d'établir un principe qu'automatiquement en retour un promoteur remette quelque  
120 chose d'équivalent à la communauté, par exemple, l'aménagement d'un parc,  
l'embellissement du mobilier urbain ou autre.

125 Le comment. Si j'ai bien compris les informations que j'ai obtenues suite à ma question lors des séances d'information, une fois que le promoteur fait une demande selon l'article 89 qui exclut un processus référendaire, les diverses instances peuvent bloquer ou laisser aller le projet de l'avant sans possibilité de modifier le processus. Par extension, c'est donc le promoteur qui détermine si son projet pourrait être exempt d'un processus référendaire. Il y a quelque chose de malsain lorsque la démocratie est captive d'un promoteur.

130 Les impacts sur la circulation et la vie du quartier. À ce stade, sachant que les citoyens habitant le voisinage du projet n'auront pas un rôle aussi déterminant que celui qu'ils auraient pu avoir, on aurait malgré tout espéré que le souci de leur qualité de vie aurait été très présent au niveau des études d'impact. Au contraire, les réponses fournies au cours des séances d'information nous suggèrent le peu d'importance accordée à leur bien-être.

135 Notamment, on remarque que les études de circulation se préoccupent essentiellement du trafic est-ouest; pourtant, depuis au moins trois décennies, on sait à quel point les citoyens se sont mobilisés pour obtenir des aménagements pour diminuer la circulation de transit nord-sud. Sur les rues Jeanne-Mance, Verville, Tanguay, Hogue et Meilleur, il y a eu tellement de mesures implantées et parfois si singulières, comme des interdictions absolument inusitées de tourner à gauche sur le boulevard Henri-Bourassa, qu'il est difficile quelles autres dispositions il serait possible d'implanter pour améliorer la situation. Pourtant le projet propose le prolongement de la rue Meilleur au nord du boulevard Henri-Bourassa ayant pour effet d'augmenter la circulation.

140  
145  
150 Madame Lefebvre, consultante en circulation pour le promoteur, nous parle d'un impact de quelque 4 % sur les rues nord-sud. Permettez-moi d'en douter et voici pourquoi. Sur la rue Fleury, il existe une trame commerciale de plus en plus intéressante, notamment en matière de restauration et d'alimentation. Il est difficile de penser que les nouveaux résidents ne seront pas attirés par ces commerces de qualité et surtout qu'ils feront un détour par la voie artérielle désignée par la Ville, soit le boulevard Saint-Laurent, pour s'y rendre. Au contraire, la quasi-totalité d'entre eux utilisera des rues résidentielles.

155 Au sud de la rue Sauvé, il existe une importante concentration industrielle, particulièrement secteur Chabanel qui est en redéveloppement. Il ne serait pas surprenant que le projet Musto attire une proportion intéressante d'acheteurs ou de locataires qui travaillent dans ce secteur. Il ne faut pas oublier que, outre le détour par le boulevard Saint-Laurent, la seule rue qui débouche sur le secteur Chabanel est la rue Meilleur. Inévitablement, ce sont les rues Hogue et Meilleur qui vont écoper puisque c'est le chemin le plus court et le plus naturel  
160 en voiture et aucune ligne de transport en commun n'emprunte ce trajet.

165 L'appellation TOD. Le promoteur a allégué que son projet se qualifiait sur une classification TOD fondée sur la proximité d'une gare de train de banlieue. Suffit-il qu'il existe une gare à proximité pour qu'automatiquement un projet puisse se qualifier TOD? Ne faudrait-il pas auparavant vérifier l'utilité de cette gare comme pôle d'attraction des utilisateurs pour le transport collectif?

170 On a appris au cours des audiences que 32 personnes par jour utilisaient actuellement cette gare comme point d'origine. Avec ce chiffre comparable à bien des arrêts d'autobus à faible achalandage, on est tenté de conclure que presque n'importe quel arrêt d'autobus à Montréal pourrait justifier une qualification TOD. Devrait-on alors autoriser la construction à haute densité résidentielle à chaque arrêt d'autobus? On ne peut écarter que d'autres critères sont nécessaires pour justifier l'utilisation de cette appellation. J'en suggère un dans le cas qui nous concerne.

175 Suite à la réalisation du projet, y aura-t-il une proportion significative de nouveaux résidents qui utiliseront cette gare? Existe-t-il une seule étude avancée par le promoteur ou par l'arrondissement qui vient étayer cette augmentation? S'il n'y a que 32 utilisateurs, c'est que le train, c'est que ce train n'apporte aucun avantage suffisant à un usager pour qu'il  
180 choisisse plutôt que choisir les autres modes de transport. La tarification actuelle est pour le moins rébarbative à 99 \$ quand on est à 10 minutes du métro, on prend l'autobus.

Le matin, il y a cinq départs sur une période de deux heures et demie entre 6 h 15 et 8 h 45. C'est une fréquence qui est nettement insuffisante puis même si elle était

185 considérablement augmentée, quand on la compare aux autobus, sur une seule heure entre  
7 h et demie et 8 h et demie, on a 16 autobus sur trois lignes différentes qui s'arrêtent au coin  
de Hogue et Meilleur pour se rendre au métro. Voilà pourquoi mon avis, il est péremptoire  
d'affirmer que cet emplacement justifie un TOD, et selon ce qu'on a entendu lors des séances,  
190 c'est justement cette appellation TOD qui constitue l'unique argument justifiant la haute  
densité du projet.

Place l'Acadie. J'ai entendu plusieurs fois l'arrondissement et le promoteur mentionner  
Place l'Acadie au cours des séances d'information. Je siège sur le conseil d'administration de  
Ressources Habitation de l'Ouest qui est un organisme à but non lucratif en habitation et nous  
195 sommes propriétaires de deux édifices à logement à Place l'Acadie. Je considère important  
de faire état de la situation réelle de ce secteur.

Il existe déjà à la Place l'Acadie un problème de relation entre les résidents. Malgré la  
création d'un organisme dédié à cette tâche, l'amélioration des relations, cet organisme-là  
200 s'appelle *Prenez Place*, qui a comme mission de coordonner l'animation de la vie  
communautaire ainsi que la vie commerciale sur ce site, malgré les ressources qui sont  
allouées, le syndicat des propriétaires de condominiums refuse toujours d'assister à une  
rencontre ou de participer à quelque discussion que ce soit.

205 Nos deux édifices comportent 161 logements locatifs dont la moitié sont  
subventionnés. Comparativement au projet Musto, il y a une différence sinon un avantage  
important dans notre projet puisque le projet du promoteur, 100 % des 143 logements locatifs  
seront des logements subventionnés et qu'ils seront tous dans le même édifice. Il y aura  
aucun logement locatif autre que les logements subventionnés. C'est qu'en termes de mixité,  
210 on est quand même assez loin de Place l'Acadie. Cela aura un impact majeur sur la notion de  
mixité et cela favorisera même le clivage.

Il existe de nombreuses autres problématiques importantes à Place l'Acadie dont le  
nombre insuffisant de grands logements. En effet, sur les 161 logements que nous possédons,  
215 49 sont des 4 et 1/2, 18 des 5 et 1/2 et six sont des 6 et 1/2. Il y a actuellement des listes d'attente

pour chacune de ces dimensions de logement. Mon expérience à la Place l'Acadie m'amène à conclure qu'il est important que tout nouveau développement comporte des 4 et 1/2, des 5 et 1/2 et des 6 et 1/2, il y a une très grande demande pour ce type de logements-là. Je sais qu'on peut pas imposer à un promoteur d'avoir du logement locatif, mais à tout le moins dans le logement subventionné et aussi dans les condominiums, il devrait y avoir de plus grands logements.

**LE PRÉSIDENT :**

Je vais vous demander d'approcher de la conclusion.

**M. PIERRE BASTIEN :**

Oui, il me reste presque rien.

**LE PRÉSIDENT :**

C'est bien.

**M. PIERRE BASTIEN :**

Au cours des séances d'information, j'ai pas entendu parler d'espaces communs intérieurs pour desservir des résidents. Si on veut créer une ambiance propice à la vie communautaire, il faut à tout le moins prévoir une salle communautaire. Y a-t-il, y en a-t-il une dans l'édifice dédié aux logements subventionnés ou dans les autres édifices? A-t-on songé à un espace convivial pour fournir aux enfants l'aide aux devoirs tellement essentiel dans ce milieu? Ce sont des notions qui sont passées, totalement absentes dans le programme. Puis le reste, je vais vous laisser le lire. De toute façon, le texte est beaucoup plus complet que ça.

**LE PRÉSIDENT :**

245

Je vous remercie beaucoup, Monsieur Bastien. Votre propos est très clair et je voudrais précisément vous amener sur Place l'Acadie parce que vous êtes un peu un interlocuteur particulièrement bien informé là-dessus. Si je vous demandais quelles sont les leçons à retenir de l'expérience Place l'Acadie dans l'état d'avancement de ses réalisations, qu'est-ce que vous pourriez nous dire et qu'est-ce qui pourrait être utile dans l'hypothèse où on aurait à réaliser un projet sur le site du MTQ? Qu'est-ce qui pourrait inspirer de façon positive ou en termes de leçon à retenir?

250

**M. PIERRE BASTIEN :**

255

Pour commencer, lorsqu'on fait du logement locatif, particulièrement du logement subventionné, il faut s'attendre à ce qu'il y ait de nombreux enfants. Faire vivre des enfants pendant plusieurs années sur un chantier de construction sans parc, puis, même encore ici dans le projet Musto, c'est un espace vert, on n'a pas entendu parler pour l'instant qu'il y avait des jeux pour enfants, ça peut être long. Dans le projet Place l'Acadie, on en a encore pour plusieurs années avant de voir les jeux pour les enfants, et cela est favorable à la délinquance. Ça fait que je pense que c'est un aspect important de tout projet que, dans la phase de construction, on s'occupe aussi des résidents.

260

265

Il y a aussi des problèmes d'aménagement au niveau du stationnement. Là c'est difficile à dire par rapport au projet Musto, mais il y a une place qui fait le tour à Place l'Acadie où il y a trop peu d'espaces de stationnement - d'ailleurs on est en déficit, un très très grand déficit en termes de stationnement, la Ville reconnaît qu'il y a un problème là, mais aussi pour les véhicules d'urgence. Lorsqu'un véhicule stationne en double, ce qui est très fréquent, véhicule de livraison, ambulance, même les services de police ou chose comme ça, et il y a plus personne qui peut circuler à Place l'Acadie. C'est qu'on est obligé d'aller en contresens à ce niveau-là. Donc la largeur des rues qu'il y a dans un secteur comme ça et sur les plans les rues m'apparaissaient étroites aussi dans ce projet-là et ce qui fait que comme il y a des

270

275 problèmes de stationnement, il y a aussi aucun nettoyage de balai, il y a aucune affiche pour permettre au balai de passer puis nettoyer les rues. On a ce problème-là aussi.

280 Je vais vous dire que l'animation communautaire, les enfants c'est, en tout cas, c'est une des richesses qu'on a et il faut s'en occuper parce que si on s'en occupe pas, des fois ça passe de richesse et ça devient un problème. Et là, nous, on est un organisme à but non lucratif, mais à même nos propres fonds, on est obligés de se faire un petit terrain de jeux, qu'on va probablement réaliser à la fin de l'été ou l'an prochain, pour occuper des jeunes. Ça fait que moi, l'animation communautaire dans ce projet-là, tantôt je mentionnais il y a aucun local de prévu, en tout cas peut-être que lors de la construction dans les plans détaillés, on en retrouvera, mais j'ai l'impression que le promoteur nous l'aurait dit s'il y avait quelque chose à 285 ce niveau-là. Et la concentration dans le même édifice de 143 logements, aussi bien peindre l'édifice de couleurs différentes en disant «regardez ça c'est les HLM puis le reste c'est des condos.» Ça fait que c'est très dur pour la mixité puis ça favorise le clivage.

**LE PRÉSIDENT :**

290 Mais est-ce qu'il y a des différences architecturales qui différencient l'édifice des autres? L'édifice locatif par rapport autres?

**M. PIERRE BASTIEN :**

295 Bien, c'est sûr que c'est pas la même qualité esthétique que vue de l'extérieur, mais n'empêche Place l'Acadie a beaucoup d'allure; il n'y a pas de... moi j'ai rien à dire contre l'aspect des édifices. Ce sont des édifices de sept étages. Aussi il y a quand même une dimension humaine, alors que les condos à côté, ça va jusqu'à 16 étages, ça c'est plus difficile 300 pour favoriser...

**LE PRÉSIDENT :**

305 J'aimerais vous ramener sur la question du stationnement. Vous dites qu'il y a une nette insuffisance à Place l'Acadie. Est-ce à dire que les résidents utilisent leur voiture personnelle dans une proportion plus grande que ce qu'elle a été calculée ou souhaitée...

**M. PIERRE BASTIEN :**

310 Ah oui, oui.

**LE PRÉSIDENT :**

... qui n'utilisent pas les transports en commun.

315 **M. PIERRE BASTIEN :**

Actuellement, contrairement à Musto, le projet prévoyait 25 % d'espace de stationnement par logement locatif.

320 **LE PRÉSIDENT :**

Un par quatre...

**M. PIERRE BASTIEN :**

325 Un pour quatre, alors que c'est un pour trois; c'est déjà une amélioration, mais qui serait insuffisante parce que ce serait un pour deux à peu près. Nous on a des listes d'attente incroyable. On a un stationnement illégal de 22 places qui est complètement rempli. Les gens, puis ça c'est un autre problème, les gens se plaignent qu'ils ne peuvent pas avoir de visite parce que la visite veut pas venir parce qu'ils ne peuvent pas stationner. Et là il faut stationner pas mal loin. Il y a quand même un avantage au projet Musto, je dirais, si il y a une tolérance

330

335 du côté du Loblaws l'autre côté, les gens pourront peut-être aller s'installer là quand ils vont  
vouloir rendre visite, mais sinon c'est une problématique extrêmement importante et on a des  
locataires qui se sont installés chez nous, qui nous disent «bien moi je déménage parce que  
j'ai une voiture» parce que là on pense que les gens, parce qu'ils ont du logement  
subventionné, ils ont pas de voiture. Mais quand on pense à une dame, mettons qui est  
340 femme de ménage, et qui fait trois endroits dans sa journée, elle a besoin d'une voiture pour  
se promener. C'est peut-être pas la même voiture que je vais avoir, moi, mais elle a quand  
même besoin d'une voiture pour faire d'une place à l'autre avec tout son équipement de  
ménage.

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Madame Serge?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

345 Vous faites référence, comme plusieurs autres, à cette question de clivage ou cette  
crainte de clivage. Je ne sais pas si c'est à partir de votre expérience avec Place l'Acadie ou  
350 simplement en tant que résident, vous avez des idées de comment on pourrait éviter ce  
clivage. Je pense que vous faites référence au type de résidents. Est-ce que c'est la clientèle,  
est-ce que d'où vient le clivage et comment est-ce qu'on pourrait l'éviter dans un projet comme  
celui-ci? Ou de la revalorisation?

**M. PIERRE BASTIEN :**

355 C'est difficile, c'est un défi extrêmement important. À Place l'Acadie, il existe un  
organisme à but non lucratif qui s'appelle *Prenez Place*. Bon. Ça fait que déjà il faut investir.  
Donc quand on crée un projet comme ça, avec l'ampleur, je vous dis, le gros problème c'est  
360 l'ampleur. C'est 143, ce qui est énorme. Nous sur nos 161, c'est 80, ça fait que c'est un peu  
plus que la moitié, puis en plus, comme je vous dis, c'est 50 % de logements locatifs. Moi, je  
pense que c'est surtout là que le bât blesse, c'est qu'on va mettre dans le même édifice

uniquement du logement subventionné. Comme je vous disais tantôt, ça appartient au promoteur de décider ce qu'il veut, mais moi je suggérerais fortement ce qui est du logement locatif aussi. Ça atténue énormément. Parce là on peut pas identifier «regarde, un tel il habite là», ce qui fait que lui automatiquement c'est quelqu'un qui est pauvre et qui a besoin de subvention pour son logement. Ça fait que ça c'est un aspect.

Aussi, puis là on n'a pas réussi, puis là on est en train d'embaucher un travailleur communautaire supplémentaire pour faire de l'animation à Place l'Acadie parce que les ponts sont complètement coupés avec les propriétaires de condos. Les propriétaires de condos veulent absolument rien rien savoir. Comment faire? J'ai pas de réponses, on est en train peut-être dans cinq ans je vais pouvoir vous apporter une réponse là-dessus, mais je peux vous dire qu'on peut anticiper ce genre de problème là.

D'autant plus, puis ça, je vous le dis pour le secteur et je suis sûr que ça va être quasiment la même chose chez Musto, à 90 %, ce sont des gens d'immigration récente. Ce qui fait que, en plus, ce sont des gens qui ne connaissent pas nécessairement les façons, les valeurs, les coutumes qu'on a ici. Ça fait que déjà en partant, il y a une différence dans la façon d'être et ça crée des mésententes souvent, puis ça favorise le clivage aussi. C'est pour ça que le travail communautaire est important.

Par exemple, Place l'Acadie, on a – faut pas que les journalistes en parlent, mais on a un problème important de vermines. Pourquoi? Parce qu'on a des locataires pour qui de voir se promener une coquerelle sur le bord de leur assiette pendant qu'ils mangent, c'est quelque chose de tout à fait normale. Nous, contrairement que ce que fait un propriétaire, nous on paye nous-mêmes l'exterminateur. Ça fait deux fois qu'on fait - puis ça fait un an là que c'est ouvert, puis c'est tout neuf - ça fait deux fois qu'on fait venir l'exterminateur au complet pour décontaminer. Puis, malgré tout, on a encore des foyers d'infection. Et ça c'est culturel, point à la ligne. Parce que pour bien des gens, de là d'où ils viennent, c'est tout à fait normal qu'il y en ait. Donc c'est tout un problème d'éducation. Ça fait qu'il faut s'adresser à ce problème-là aussi.

395 Ça fait que quand on fait un projet, on ne fait pas juste construire des maisons puis  
mettre du monde dedans. Faut voir à ce que ce soit un succès par la suite, l'intégration de ces  
personnes-là.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

400 Le mandat du groupe *Prenez Place*, est-ce que c'est un mandat d'animation de  
résidents de logement social ou bien c'est l'animation de Place l'Acadie dans son ensemble?

**M. PIERRE BASTIEN :**

405 De Place l'Acadie. Sauf que Place l'Acadie pour l'instant, on l'a commencé par le  
logement social et le logement locatif. Deuxième phase, ç'a été le condominium. Une  
troisième phase est prévue pour des logements pour personnes âgées, mais, semble-t-il, que  
la demande serait pas là et que ce serait d'autres condominiums.

410 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord. Je veux simplement enfile. Quand vous parlez d'espace communautaire qui  
manque dans le design de ce projet-ci de monsieur Musto, est-ce que ce serait un espace  
communautaire pour l'ensemble du quartier? Est-ce qu'il y a un manque d'espace  
415 communautaire? Encore une fois, est-ce que c'est quelque chose que vous voyez desservir  
l'ensemble du quartier ou c'est vraiment en particulier? Vous avez fait référence aux enfants.

**M. PIERRE BASTIEN :**

420 Moi, je fais référence aux gens du projet Musto. Je vais vous donner un exemple,  
quand c'est des condominiums et que vous voulez faire une assemblée, bien ça vous prend  
un local. Est-ce qu'il y en a un de prévu? Généralement, il n'y en a pas de prévu. Les gens  
sont mieux de se louer quelque chose, donc sont obligés d'aller ailleurs. Je ne connais pas  
spécifiquement, je connais un peu parce que je suis impliqué dans le milieu, mais il y a des

425 gens bien mieux, bien plus impliqués que moi qui pourraient répondre spécifiquement à ces  
questions-là, mais moi ce que je disais, c'était la clientèle même du projet. Particulièrement le  
logement social et, tantôt on parlait, je parlais de *Prenez Place*, mais *Prenez Place* on est  
obligé de dédier un de nos locaux à nous dans nos édifices pour *Prenez Place*.  
430 Heureusement, on a trouvé un racoin, il va y avoir un bureau pour eux, mais même chez nous,  
c'était pas prévu; puis on avait une salle communautaire puis on a un bureau en plus. Ça fait  
que ça prend vraiment des espaces puis des équipements pour favoriser...

**LE PRÉSIDENT :**

435           Merci beaucoup, Monsieur Bastien.

**M. PIERRE BASTIEN :**

440           Merci beaucoup de m'avoir écouté.

**LE PRÉSIDENT :**

445           Je vous en prie. J'appelle maintenant de GRT « Bâtir son quartier ». J'ai le nom de  
monsieur Jean-François Gilker. Et vous corrigerez ma prononciation, monsieur, si je me suis  
trompé.

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

450           Alors, il n'y a pas de bonne prononciation. Elle fluctue, mais la vôtre est tout à fait  
acceptable.

**LE PRÉSIDENT :**

455           On a pris connaissance de votre mémoire et on vous invite à nous en donner les  
éléments essentiels pour qu'on puisse ensuite échanger avec vous.

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Alors vous avez constaté qu'il était relativement succinct.

460 **LE PRÉSIDENT :**

En fait substantiellement.

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

465

Le groupe des ressources techniques *Bâtir son quartier* est un organisme communautaire qui travaille à développer des projets d'habitation communautaires depuis une trentaine d'années. On a été notamment particulièrement impliqués dans le projet de Place l'Acadie avec RHO. Vous serez donc pas surpris que dans notre mémoire on aborde la question de la stratégie d'inclusion qui, pour nous, est une orientation importante dans le développement de Montréal et de ses différents quartiers.

470

En fait, la stratégie d'inclusion permet d'abord et avant tout de répondre à une partie des besoins en logement, notamment pour les ménages qui sont à modestes ou à moyens revenus. Elle permet effectivement de loger adéquatement, d'offrir des logements de qualité à ces ménages, d'offrir des logements qui sont accessibles financièrement et offrir aussi une certaine sécurité d'occupation.

475

Les besoins sont importants dans le quartier Ahuntsic. Le comité logement a une liste de plus de 600 noms. Quand on consulte les listes aussi des groupes de ressources techniques et des autres organismes qui sont impliqués dans le domaine, on constate qu'il y a un besoin significatif pour du logement et donc, dans ce sens, on pense que d'appliquer la stratégie d'inclusion dans des projets de grande ampleur est une solution intéressante pour offrir un petit partout sur le territoire des places et des logements accessibles.

480

485

D'autant plus que la réalisation de projets de logements communautaires à l'intérieur de la stratégie d'inclusion tient une place centrale dans l'approche du développement durable qui est aussi un des éléments sur lesquels se fondent les différentes stratégies économiques de Montréal.

490

L'inclusion de logements communautaires permet, et là je vais un peu contredire mon prédécesseur, permet effectivement la mixité des ménages à l'intérieur des mêmes projets et, à ce titre-là, je soulignerais que le programme qui servirait à développer le projet présent sur le site de monsieur Musto est le même programme qui est utilisé pour développer le projet de la RHO et du CACI. Permet aussi effectivement à travers des organismes, soit des coopératives ou des OBNL d'habitations, de pérenniser dans le fond les conditions de logement pour les ménages qui en profitent et d'être un petit moins victime parfois des hausses importantes de loyer qu'on retrouve dans le reste de la société.

495

500

Donc, pour nous, la stratégie d'inclusion, le développement de logements communautaires dépasse dans notamment au niveau du développement durable la simple application de mesures vertes au niveau du système électromécanique ou d'architecture. De plus, puis là je confirme aussi un peu ce que mon prédécesseur disait, la qualité du bâti des projets d'habitations communautaires permet pas généralement de distinguer ce bâtiment-là par rapport au voisinage qui est développé en même temps.

505

Je dirais, en conclusion, en ce sens, nous saluons la décision ici dans le projet de monsieur Musto d'inclure du logement communautaire à raison de 15 % du nombre total de logements qui seront développés. Voilà l'essentiel de notre mémoire.

510

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord, merci, Monsieur Gilker. Je passe la parole à madame Serge.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

515

Vous avez fait référence à une centaine de noms de personnes qui sont sur une liste d'attente pour du...

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

520

Au comité logement, il y a à peu près 600 noms, 580 quelque chose.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

525

Je ne sais pas si vous pourriez simplement parler un petit peu du besoin dans le quartier, est-ce que c'est des personnes âgées? c'est des familles?

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

530

En fait, ce qu'on a constaté dans la liste actuelle du comité logement, 63 % des ménages sont des ménages qui requièrent des petits logements de une ou deux chambres à coucher.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

535

Alors est-ce que c'est des personnes âgées, des couples?

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

540

En fait les petits ménages, on les retrouve là généralement soit chez les personnes âgées, les personnes seules, les personnes vieillissantes ou les jeunes ménages en formation.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

545 En formation. Alors ça semble être le besoin dans le quartier pour l'instant.

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

550 Ce qu'on constate, c'est un petit peu plus de la moitié des gens qui sont sur cette liste d'attente là ont besoin. En fait, si on faisait des grands logements dans ce projet-là, ça répondrait aussi au 40 % d'autres ménages ou 37 % d'autres ménages qu'on retrouve sur la liste. Ce qu'on constate généralement dans les projets de logement communautaire, les besoins existent je dirais à... dans tous les types de logement.

555 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord. Et vous faites référence à une coopérative d'habitations. Alors il y a déjà une coopérative qui a été formée pour le projet?

560 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

565 Non, écoutez c'est en fait généralement on en discute aussi avec nos partenaires du milieu communautaire. Généralement dans des projets de cette nature, qu'on appelle les projets de volet 1 dans le cadre du programme Accès Logis, la première réflexion se porte sur la réalisation dans le projet de coopératives d'habitations. Quand on réalise des projets de coopératives d'habitations par ailleurs, il y a au niveau des locataires qui sont membres de la coop, il y a des exigences particulières, je dirais en termes de capacité de gestion, de porter le projet et de disponibilité pour ce faire. Alors généralement, on va voir vers où va aller le présent projet et, je dirais, c'est dans les discussions subséquentes où il y a des réflexions qui  
570 sont faites sur quel sera le porteur pour l'OBNL.

Si on prend le projet de la Place l'Acadie, il allait de soi que RHO allait être le porteur du projet de logements communautaires sur ce site-là. RHO était déjà propriétaire

575 d'immeubles sur Place l'Acadie et avait clairement indiqué au quartier, parce qu'on entendait parler du développement de ce projet-là et même RHO c'était antérieurement au projet qui a été développé, déjà manifesté comme étant un porteur potentiel sur le développement du site de la Place l'Acadie.

580 Donc c'est en fonction des discussions que l'on fait avec les différents partenaires du quartier. Il existe aussi dans Ahuntsic des OBNL, je pense à Nicolas Viel qui est un des porteurs de deux projets OBNL dans Ahuntsic, alors on évalue, je dirais, au mérite et à une phase un petit peu plus antérieure à la précédente, à celle-ci, qui sera le porteur.

585 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors ça pourrait être une coopérative, comme ça pourrait être ...

**LE PRÉSIDENT :**

590 Juste pour notre information, RHO?

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Excusez, Ressources Habitations de l'Ouest. Donc...

595

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que c'est un prédécesseur de...

600 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Non, est administrateur. C'est un OBNL d'habitation qui a été fondé, il y a plus d'une quinzaine d'années spécifiquement pour répondre à un besoin de logements dans le quartier. À cet égard, RHO, Ressources Habitations de l'Ouest, quand il a été formé avec différents

605 représentants et représentantes d'organismes communautaires ou d'organismes  
institutionnels comme le CLSC, l'objectif qui est apporté par Ressources Habitations de  
l'Ouest était d'offrir du logement aux ménages qui présentaient un profil qui, je dirais dans une  
certaine mesure, les qualifiait pas pour être des porteurs de projets de coops d'habitation.

610 **LE PRÉSIDENT :**

Au moment où on se parle, quel est soit l'avancement au niveau d'implication de votre  
GRT dans le projet Musto?

615 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

620 Alors à ce moment-ci, je vous dirais généralement quand un promoteur se présente à  
l'arrondissement pour réaliser un projet de développement où on va retrouver plus de 200  
logements sur le site, généralement le promoteur est invité à mettre en œuvre ou à appliquer  
la stratégie d'inclusion de logements communautaires et de logements abordables privés et,  
en ce sens, est invité effectivement à rencontrer le GRT qui travaille dans le secteur où le  
projet pourrait se réaliser. On a donc eu l'occasion de discuter avec le porteur, le promoteur,  
pour évaluer avec lui la possibilité d'inclure l'équivalent de 15 % de logements  
communautaires sur le site en identifiant idéalement un immeuble sur le site.

625

630 Je dirais que l'immeuble qui est présenté, de par quand on le considère, je dirais la  
grandeur de la cour et son voisinage immédiat avec le parc de quartier, je dirais pour nous ça  
présente un certain intérêt que de pouvoir s'installer dans cet immeuble-là quoique, soit le  
voisin ou d'autres là, possède aussi d'autres caractéristiques intéressantes. Je dirais que le  
site de l'immeuble qui a été identifié nous apparaît intéressant, notamment en raison de sa  
proximité immédiate avec l'espace vert.

**LE PRÉSIDENT :**

635 Et à la lumière de l'expérience, disons que votre GRT a pu accumuler dans différents projets, est-ce qu'il y a des facteurs de réussite plus importants que d'autres qui...

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

640 Quand, en fait, on parle de grand ensemble et de projets qui vont compter un millier de logements ou plus, effectivement l'atterrissage de ce projet-là dans le quartier est un élément déterminant qui mérite d'être travaillé je dirais le plus possible en amont. Par ailleurs aussi et là il y a eu une bonne réflexion qui a été faite autour du projet Place l'Acadie et à cet... et à l'époque du pré-développement de ce projet-là, on s'assoyait aussi avec le promoteur. On a fait redessiné complètement à un moment donné, avant d'arriver ici en consultation, on a fait redessiner la grille de rues. Pas qu'on a le pouvoir de le faire, mais d'avoir pu discuter et 645 considérer les avantages et les inconvénients de la première grille de rues qui avait été présentée et notamment l'espace vert était en bout de rue derrière les bâtiments, il présentait dans le fond plus un secteur isolé, pas tout à fait propice.

650 Alors je dirais que parmi les réflexions qui ont été faites, ça a été de dire l'importance de l'espace central, d'un espace vert convivial qui est disponible et accessible facilement à l'ensemble des résidents du secteur pour permettre un lieu qui n'est pas privé, qui est collectif, qui est public, qui appartient à tout le monde et où tout le monde se sent pas chez le voisin, mais peut se sentir un petit peu chez soi.

655 Je dirais que l'exemple du réaménagement du parc Jarry, alors des travaux de réaménagement qui ont été entrepris il y a quelques années à Montréal, permet effectivement de voir de quelle façon ces espaces-là, à proximité de Parc-Extension, de Villeray, a permis de créer puis d'offrir aux résidents de ces grands quartiers-là un lieu de rencontre. Et, pour nous, 660 c'est, ça fait partie des éléments majeurs de trouver un lieu de rencontre où on est capables de se croiser, de se parler, d'établir un contact sur une base informelle qui est pas nécessairement un contact sur une base professionnelle ou d'affaires parce qu'on a des

choses à régler sur l'heure de la cueillette des vidanges ou la sortie des déchets ou la place où les gens stationnent leurs voitures. Alors la création de ces lieux-là est importante.

665

La même chose, même réflexion a été faite dans Rosemont, au-dessus de l'édicule du métro Rosemont où il y a un autre projet de logements qui s'est développé et où, à chaque fois, on invite la Ville de Montréal à réaliser le plus rapidement possible les travaux d'aménagement de ces espaces verts qui deviennent des espaces importants pour, je dirais, assurer une certaine place où les gens vont pouvoir se rencontrer.

670

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Oui, Madame Serge?

675

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

J'ai une dernière petite question. Est-ce que vous avez jamais fait des projets où les logements communautaires et sociaux étaient dispersés à travers le projet versus dans un immeuble?

680

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Si je prends l'exemple de Contrecoeur, du site Contrecoeur dans l'est de Montréal, c'est un site qui est beaucoup plus vaste et, je dirais, les environ 450 logements communautaires qui vont être créés sur ce site-là, on les retrouve dans un, deux, trois, quatre, cinq sites sur l'ensemble du grand site là, il y a vraiment cinq projets distincts. Le site le permet. Parfois c'est possible. Je dirais que les programmes de logements communautaires qui permettent la réalisation et développement de ces projets-là ont un certain nombre de paramètres financiers qui font en sorte que, il faut parfois, en fait je dirais essayer sur le présent site ou dans un site similaire, je dirais de faire deux ou trois projets, ça pourrait être particulièrement difficile.

685

690

695 On a réussi à faire le projet Ressources Habitations de l'Ouest qui est un projet qui est un peu proche de celui qui pourrait se réaliser sur le terrain de monsieur Musto à l'intérieur des paramètres du programme, mais je vous dirais que de les répartir plus largement sur des sites qui ont cette configuration, c'est parfois difficile.

700 Par rapport à l'effet de ségrégation de réaliser un projet de logements communautaires dans un seul bâtiment, je dirais que, d'une part, si au niveau, un des éléments effectivement ce serait qu'au niveau architectural, on est dans les mêmes proportions puis dans les mêmes volumes. C'est certain que si on arrivait avec un projet de huit étages dans un secteur qui ne compte que des duplex, triplex de deux ou trois étages, l'immeuble en soi ressortirait de façon pas souhaitable à notre sens. On essaye donc généralement dans les différents projets de  
705 développer des projets qui ont la taille et le volume de leurs voisins privés. Dans ce cas-ci, c'est un peu ce qui se passe. On est de la même taille et essentiellement du même volume.

710 Place l'Acadie ont fait la même chose, même taille même volume. On a fait la même chose sur Louis-Hippolyte-Lafontaine, dans Norampac dans le quartier Rosemont. Il était important dans notre sens à ce niveau-là d'éviter de trop se distinguer.

**LE PRÉSIDENT :**

715 Merci beaucoup, Monsieur Gilker. Maintenant. Monsieur Gabriel Fugulin?

**M. GABRIEL FUGULIN :**

Bonjour!

720 **LE PRÉSIDENT :**

Bonjour, Monsieur.

**M. GABRIEL FUGULIN :**

725

J'ai un diaporama. Je voudrais le lancer.

**LE PRÉSIDENT :**

730

Absolument. En vous invitant en même temps à ramasser votre présentation de telle sorte qu'on puisse...

**M. GABRIEL FUGULIN :**

735

Ce que j'ai déposé, c'est le document actuel. Donc je suis citoyen d'Ahuntsic et j'ai fait un petit mémoire avec représenter mes voisins immédiats qui représentent au total une douzaine de personnes pour faire un petit peu le point de ce que je pense sur le projet.

740

Donc, en tout premier lieu, je pense que les documents qui ont été fournis pour l'architecture et la présentation sont des vues qui ne nous permettent pas facilement de déterminer un peu l'impact réel de ces tours dans notre milieu. Donc je trouve qu'il manquait beaucoup de détails d'architecture et de présentation. On a une vue à vol d'oiseau, que j'ai appelée à vol d'outarde, qui ne représente pas vraiment ce que ça donne des immeubles de 12 étages. Donc, en se promenant à Montréal et sur le boulevard Gouin, on voit des tours de 12 étages. C'est quand même quelque chose de très impressionnant et étant donné qu'il y a des immeubles de chaque côté de l'espace vert, je pense que la sensation qu'on va avoir avec ce projet-là c'est vraiment un petit peu une espèce de prison parce que toute sera bloqué tout le tour. Donc ça donne pas une ouverture sur le quartier.

745

750

On n'a pas l'impression que ce système-là est un système ouvert sur notre quartier : il est fermé sur lui-même. Et on n'a pas eu non plus de détails sur ce qui ferait, par exemple que ce quartier-là ou cet écoquartier serait intéressant parce que on n'a pas vu d'espaces communs, on n'a pas entendu parler de dépanneur, de petite pharmacie ou de piscine ou quoi

755 que ce soit, donc il y quand même beaucoup beaucoup de monde, mais on leur offre pas quelque chose pour vivre là, on dirait que c'est un quartier-dortoir.

760 Deuxième diapositive, une petite idée de l'impact. C'est-à-dire qu'on regroupe une grande quantité de gens sur un petit espace. Ça donne un bon ratio entre le béton et l'espace vert, mais on n'a pas du tout touché les impacts sur le quartier. Les réponses ont été très très évanescentes ici. Quand on parle d'écoles, de transport en commun, de circulation, les infrastructures d'égout, d'aqueduc sont-elles à date ou pas? est-ce que la criminalité n'a pas été abordée. On est quand tout près d'un espace chez nous, la rue Hogue, il y a quand même une densification à Place Fleury, et ces dernières années on a eu quand même un meurtre et tentative de meurtre à plusieurs reprises. C'est quand même des questions qu'on se pose et  
765 qui sont importantes pour le développement du quartier et puis qui n'ont pas été adressées.

770 Donc, moi par exemple, du point de vue trafic, je trouve que ça n'a pas été abordé sérieusement. Je dis il y a 932 logements, si seulement 10 % des gens qui sont là passent des commandes de repas, de pharmacie, qui doivent se déplacer pour aller à leurs activités et seulement 25 % qui viendraient des commerces sur la rue Fleury, ça fait déjà 23 véhicules par jour sur Meilleur dans ce sens-là. Donc je trouve que les calculs qui ont été faits ne sont pas réalistes.

775 L'autre aspect, c'est qu'il y a déjà beaucoup de virages illégaux malgré les campagnes de répression, il y en a tout le temps sur notre rue Hogue et donc d'ajouter quelque mille personnes là-dessus, ça va certainement empirer la situation. Donc ces études-là sont très très superficielles quant à moi, à mon avis.

780 On n'a pas eu de coûts non plus. C'est-à-dire que si on rajoute le réseau d'aqueduc et des travaux, parce qu'il va falloir en faire, c'est quand même énorme. Qui va payer pour ça, c'est-à-dire qu'il y a une rentabilité de pour la Ville de Montréal d'amener des loyers supplémentaires, mais dans un autre côté, il y a quand même des infrastructures, ils vont être payées par nous et peu par le promoteur. Donc, ça, on n'a aucune idée des impacts.

785 Et une autre chose, on parlait d'espace communautaire. On a quand un climat assez difficile et puis on voit pas qu'il y a même à l'extérieur dans le parc un endroit abrité pour que les gens puissent profiter un peu du soleil relatif qu'il va y avoir dans cet espace enfermé, pas de piscine et des choses comme ça. Je trouve qu'il y a eu un manque à ce niveau-là pour considérer la qualité de vie des gens minimalement.

790 Point 3, en ce qui concerne la sécurité routière. Donc les longues façades sur Henri-Bourassa avec pas du tout du tout d'accès me semblent très problématique. Quoi, il y a quand même un trafic à haute vitesse sur Henri-Bourassa. Actuellement la zone est dégagée, mais quand il va y avoir des sorties de voitures, donc automatiquement les gens qui veulent  
795 entrer là vont ralentir le trafic. Surtout entre les deux immeubles, il va avoir des problèmes de blocage, de trafic et des tentatives pour dépasser, et on n'a pas du tout adressé un petit peu. Quand on voit des immeubles normalement, on voit toujours une route de déviation pour ralentir un peu pour que les gens puissent rentrer sans bloquer sur le trafic principal. On ne voit pas ça du tout sur Henri-Bourassa.

800 Il y a par exemple des centaines de personnes qui vont prendre des autobus chaque jour, mais il y a aucun espace sécuritaire pour stationner un bus, dont pour prendre des passagers et un abribus qui ferait que les gens, quand même un six mois par année il ne fait pas beau à Montréal, donc il y a pas d'espaces pour les abriter ou quoi que ce soit. Donc je  
805 trouve que même la concentration de circulation va créer quand même un problème qui n'a pas été adressé.

Je ne parlerai pas du TOD, on en a parlé. Quelque chose qui importe aussi au point de vue de la sécurité, est-ce que les gens vont pouvoir, je pense aux livreurs de pizza et à ce qui  
810 peut accompagner une pizza, peut être apporté par n'importe qui n'importe quand dans ces résidences-là. Ils peuvent monter, descendre sans contrôle. Est-ce qu'il y aura une restriction? C'est quand même important. On sait que ça peut dégénérer rapidement là la qualité de la surveillance parce qu'il y a plein plein d'entrées et sorties dans ces immeubles-là. Donc ça pose un problème du point de vue de la sécurité des lieux et du secteur environnant.

815

820 La pollution, je me suis posé aussi des questions sur la pollution. Il y a deux grandes, deux immeubles en façade sur Henri-Bourassa. Bon, je peux pas évaluer les distances parce qu'on n'a pas de plan très très précis là-dessus, mais il reste quand même, j'imagine qu'il y a des règlements. Je me pose la question : Est-ce que ça correspond à des normes de bruit et de pollution?

825 En ce qui concerne les projets eux-mêmes, à la page 4. Donc je me dis, il y a quand même une problématique c'est-à-dire que j'ai fait des recherches. Par exemple, cahier *La Presse*, Laval le 5 mai dernier, il y a un projet semblable pour un centre-ville, futur centre-ville de Laval, 700 appartements, copropriété six immeubles. Je ne sais pas un comparatif, mais ça donne une idée. Il y a des immenses fenêtres, de la lumière qui entre à flot, des esplanades avec des jets d'eau, patinoire en hiver, piscine intérieure, salle d'exercices, salle de réception, bon, en fait, il semble y avoir une préoccupation pour promouvoir une vie de famille à l'extérieur hiver comme été et créer un milieu exceptionnel pour les jeunes familles. Donc on  
830 n'a pas du tout du tout cette impression-là dans ce projet-là. On a, on se préoccupe de bâtiments d'habitation, il y a pas de balcons à ce qu'on puisse voir, c'est tellement petit, mais je pense que ça prend de l'espace pour que les gens puissent vivre un petit peu et qu'ils soient contents d'être là.

835 Dans le plan qui s'appelle ÉvoluCité de Laval, on dit qu'on veut avoir une vision de l'avenir. Et je pense que dans ce cas-ci, on construit des immeubles pour quand même pour les 100 prochaines années. Faut quand même avoir une vision pour l'avenir. Donc on parle d'une vision d'avenir, d'un guide d'aménagement du territoire, planifier la croissance de la ville et réduire les gaz émission à effet de serre, densifier, favoriser le transport actif, valoriser  
840 l'environnement, encourager la vie de quartier. On veut des projets résidentiels mixtes avec commerces et services, des espaces publics invitants. On veut favoriser les déplacements à pied et à vélo et avoir un design urbain recherché, c'est-à-dire qu'en gros le technopôle de Laval dit : on veut avoir des promoteurs de projets qui désirent créer des quartiers où il fera bon vivre et non seulement des habitations.

845

Llà-dedans, on a vraiment l'impression que c'est des habitations, point à la ligne : on ne dépasse pas le cadre de ça. Et moi, c'est ce qui me touche pas mal, on dit qu'on s'intéresse à une qualité de vie, mais qu'en est-il exactement? Dans ce genre de projet, je ne vois pas la place qu'on lui fait à cette qualité de vie.

850

Au point 5, je me dis, il reste plus d'espaces développables dans notre quartier donc il faut penser en fonction du futur. L'actuel a très bien vieilli, nos maisons sur la rue Hogue sont de l'ordre de plus de 55 ans et elles sont encore très bien. On voit ça supporter bien l'âge, maintenant il faut qu'un quartier se développe et puis pense à son futur.

855

Donc il y a aussi un, je déplore le PPU ait traîné de la patte. Il me semble que c'est le rôle de la Ville d'être en avant puis de guider le promoteur vers quelque chose qui est le développement du futur. Je pense que le conseil d'arrondissement de la Ville a pris un processus qui bafoue un peu quand même les principes démocratiques de participation parce qu'on a vu ici, les gens sont très attachés à leur quartier et ils veulent avoir un beau développement et puis quelque chose qui est harmonieux et qui va au futur.

860

Dans le Plan d'urbanisme, on dit bien à Ahuntsic-Cartierville, page 8 : *ces projets doivent prendre, faire objet d'une attention particulière quant à leur intégration et à leur qualité architecturale*. Manifestement dans mes préoccupations, ça l'est pas.

865

Donc ma recommandation de la page 6, c'est vraiment qu'il faut quand même voir ça. Procéder en ordre, avoir un PPU et puis le soumettre à la population, et puis tout le monde soit d'accord pour que ça fasse quelque chose qui plaise à la population, qui tienne compte un petit peu de toutes les infrastructures qui vont être touchées, écoles, transport, sécurité et tout ça, et puis qu'on participe les citoyens; on est capable d'amener des choses positives à ce développement-là.

870

À la fin, je dis quand même que la Ville de Montréal a été désignée « Ville de l'Unesco du design » en 2006 et que ça paraît pas dans ce projet-là. Qu'il y a des certifications LEED et du développement durable et qu'on n'en parle pas du tout. Donc il y a manque d'études

875

d'impact et puis manque d'orientation vers le futur. Donc, pour moi, le projet doit être révisé avec un moratoire et puis qu'on reprenne ces principes-là qui sont établis dans notre plan de développement, mais qui, dans ce cas-là malheureusement, n'ont pas été respectés.

880

**LE PRÉSIDENT :**

On peut conclure avec ça, Monsieur.

885

**M. GABRIEL FUGULIN :**

Je peux me permettre de vous dire que je vous remercie parce que vous me donnez une démocratie a posteriori.

890

**LE PRÉSIDENT :**

Bon, on en prend bonne note. Madame Serge?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

895

Oui. À la première page, vous parlez d'un écoquartier viable et vous parlez de services. Vous parlez, je pense à la deuxième page, de salle communautaire et de besoins. Est-ce que ça c'est un besoin qui est ressenti dans le quartier? Est-ce qu'il y a un manque de petites pharmacies ou vous parlez vraiment en termes de besoins que vous prévoyez?

900

**M. GABRIEL FUGULIN :**

Prévus parce que vous avez une population importante qui est là, qui dépasse en fait ce qu'on appelle les villages en général du Québec, mais quand même plus de 2 000 personnes. Et donc, un village c'est une organisation, une structure et puis, il y a des magasins, il y a des services locaux qui font qu'il y a une vie qui se vit à cet endroit-là. Et, mais ici, on fait des tours sans tenir compte que c'est un village. Si on met une pharmacie à

905

l'intérieur, si on met des espaces communautaires, si on met une piscine et même si on mettait une école, parce qu'il y en a pas, il y a pas de place pour en construire, donc une petite école, déjà ça devient un petit village qui minimise toutes les entrées et sorties de tous les gens à tout moment et pour faire des courses, pour avoir des services. Donc à ce moment-là, il me semble que ça améliore la qualité de la vie.

Je veux dire essayer d'avoir 2 000 plus personnes qui sont accrochées à leur milieu et qui vivent dans un environnement agréable.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors pour vous c'est vraiment de leur donner un milieu de vie ou c'est pour alléger la demande sur les services qui sont déjà en place dans le quartier ou...

**M. GABRIEL FUGULIN :**

Mais je pense les deux. Les deux. Parce que les services qui sont là répondent à un besoin de la population et puis on ajoute quelque chose, donc le quelque chose c'est 2 500 personnes, mais en ajoutant 2 500 personnes, faut penser à ajouter aussi des services qui vont faire qu'ils n'auront pas toujours besoin de sortir et d'entrer sur, dans ces logements-là pour la moindre chose.

Si actuellement, je dis c'est quand même, par exemple l'espace vert, je me demande pourquoi il est pas à la charge du promoteur. C'est un espace vert emmuré. Je pense que les gens veulent voir du soleil et des choses comme ça, ils vont sortir dans les espaces à côté pour simplement prendre un peu d'air.

Je veux dire, là c'est un espace avec des bancs publics qui est un peu statique. Donc je trouve pas par rapport, bien j'ai d'autres diapositives que j'ai pas déposées parce que j'ai pas eu de réponse sur mes demandes de publication, mais si vous regardez à Laval par exemple, il y a des choses qui sont parues dans les journaux qui expliquent mieux c'est quoi

940 un espace de qualité avec le projet ÉvoluCité. Donc je pense qu'on est ici à Laval, c'est un  
espace urbain, mais de centre-ville, mais il reste que nous ici on est dans un espace urbain qui  
doit être diminué par rapport à ce que ce serait un centre-ville. Mais il reste quand même qu'il  
faut repenser cet espace-là pour que ce soit cohérent et que ce soit pas juste un habitation-  
dortoir. C'est vraiment ça, c'est pas juste une habitation-dortoir, faut que ce soit un milieu de  
vie.

945 **LE PRÉSIDENT :**

Donc si je vous entends bien, Monsieur Fugulin, et je note d'ailleurs que vous  
présentez un mémoire au nom d'un certain nombre de personnes.

950 **M. GABRIEL FUGULIN :**

Oui.

955 **LE PRÉSIDENT :**

Vous reconnaissez tout de même que le site mérite un redéveloppement?

960 **M. GABRIEL FUGULIN :**

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

965 Un redéveloppement auquel vous semblez attacher des exigences de qualité en  
termes de design urbain et de multiplicité des fonctions même si, en même temps, ça devait  
se traduire par quelque chose qui aurait une échelle différente de celle du quartier existant?

**M. GABRIEL FUGULIN :**

970 Oui, c'est ça. Exactement je pense qu'il faut revaloriser ces terrains-là, mais il est  
pensé comme étant un nouveau village, un écovillage qui doit avoir une vie par lui-même mais  
qui se rattache au quartier. Actuellement, l'architecture ne fait pas rattacher au quartier. J'ai  
fait des recherches et puis je trouve, pour moi, que j'ai une diapo ici que j'ai pas déposée,  
975 mais qui fait que c'est quelque chose qui est ouvert sur l'extérieur et non pas renfermé sur lui-  
même.

Par exemple, quand on parle d'éviter la rue Henri-Bourassa, un système à échelle  
comme ça, permettrait de un petit peu d'être plus accueillant pour tout l'environnement. Et puis  
on peut entrer, on peut s'abriter du vent, on pourrait aller voir le soleil, tout en étant un espace  
980 central avec ses zones, ses branches qui permettraient d'être plus favorable, plus accueillant.

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord, merci beaucoup, Monsieur Fugulin. Ça se pourrait que mon collègue vous  
985 demande par la suite de lui laisser les diapositives accessibles.

**M. GABRIEL FUGULIN :**

Elles sont sur l'ordi.

990

**LE PRÉSIDENT :**

Sur l'ordi, super.

995

**M. GABRIEL FUGULIN :**

Je peux vous laisser le papier aussi. Donc je vous dis, je n'ai pas obtenu de réponse à  
temps pour les déposer. C'est des choses que j'ai prises sur les sites internet.

**LE PRÉSIDENT :**

1000

Il n'y a pas de problème. On en prend bonne note. Merci beaucoup, Monsieur. J'appelle la CDEC Ahuntsic-Cartierville, j'ai le nom de monsieur Marc-André Perron. Bonjour, Monsieur Perron.

1005

**M. MARC-ANDRÉ PERRON :**

1010

Bonjour, Monsieur le commissaire, Madame. Marc-André Perron, je suis directeur général de la CDEC Ahuntsic-Cartierville. Je vous souligne que je suis accompagné de deux personnes de mon équipe donc qui sont derrière, Jean-François Gosselin et Laurent Cugno qui ont participé à la rédaction là de notre avis.

1015

La CDEC donc la Corporation de développement économique et communautaire d'Ahuntsic-Cartierville est aujourd'hui un acteur incontournable du développement local qui participe à la prise en charge économique et sociale du milieu, et ce, par et pour sa population en visant l'amélioration de la qualité de vie des résidents de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

1020

Notre approche d'intervention, c'est une approche territoriale, globale et intégrée qui tient compte d'une lecture partagée des besoins et des priorités d'action et qui s'appuie sur les forces de notre milieu et ces acteurs tout en conjuguant les dimensions à la fois économiques, sociales, environnementales et culturelles.

1025

Pour nous, le site des anciens garages du ministère des Transports du Québec représente un potentiel de développement intéressant et incontournable pour notre arrondissement. Nous croyons toutefois qu'il doit être développé à partir d'un plan d'ensemble et d'une vision plus détaillée que ce qui a été présenté jusqu'ici. Bien que nous soyons en accord avec l'idée de construction Musto d'y développer un complexe résidentiel, il est pour nous impossible d'appuyer ce projet dans sa forme actuelle.

1030 Je vais vous présenter aujourd'hui un certain nombre de questionnements et  
d'observations sur lequel nous basons notre réflexion par rapport à la capacité du projet tel  
que présenté et approuvé par le CCU à s'intégrer harmonieusement dans son environnement  
à la fois très très proche et même avoisinant et à contribuer à la création d'un milieu de vie de  
1035 logements qui ont été identifiés dans notre milieu.

Pour nous, un projet immobilier d'une telle envergure va engendrer irrémédiablement  
de nombreuses retombées dans le secteur immédiat et avoisinant et, plus que jamais, sur un  
territoire déjà développé comme Ahuntsic-Cartierville, la capacité d'un projet à s'intégrer  
1040 harmonieusement et ce, autant physiquement que dans l'imaginaire collectif.

S'intégrer dans son milieu, c'est la clé de son acceptation sociale et probablement de  
sa réalisation, Or pour nous, dans la situation actuelle, on croit qu'il y a des modifications et  
des bonifications qui doivent être apportées au projet pour qu'il puisse remplir ces conditions.

1045 Donc, rapidement aujourd'hui, je vais insister sur quelques parties de notre mémoire,  
entre autres par rapport à la densité de ce projet-là par rapport aux immeubles, par rapport à la  
population. Je veux vous parler un petit peu de cohésion sociale, de besoins du milieu et de la  
qualification TOD de ce projet.

1050

**LE PRÉSIDENT :**

Je vais vous demander de tenir compte du fait qu'on a lu le mémoire et donc vous en  
tenir à l'essentiel.

1055

**M. MARC-ANDRÉ PERRON :**

Sans problème.

**LE PRÉSIDENT :**

1060

Merci.

**M. MARC-ANDRÉ PERRON :**

1065

Pour nous, outre la hauteur des bâtiments, on s'inquiète sérieusement sur la capacité du secteur à absorber un tel accroissement démographique et on se demande quels seront les impacts en termes de capacité d'accueil pour les écoles du quartier, les services publics de santé, de transport, comme cela a été soulevé par plusieurs résidents lors des séances d'information.

1070

La CDEC est soucieuse de freiner l'étalement urbain. On est pleinement conscient qu'on doit densifier davantage les projets sur l'Île de Montréal. Toutefois, on pense que la densité qui, la densification qui est proposée ici ne cadre pas dans l'existant et demeure une des principales lacunes du projet. Comme dans toute chose, il faut un juste milieu. On ne pense pas qu'on peut imposer à des citoyens de prendre le virage de la densification de façon aussi radicale que ça. La densification doit se faire en se basant sur l'existant, sur ce qui compose déjà là un milieu de vie.

1075

1080

Donc pour nous, c'est impératif que dans ce projet-là, le promoteur diminue le nombre d'étages et de logements afin de s'assurer d'une intégration du projet et de réduire les impacts sociaux et autres. Cette diminution doit être significative et faite dans l'optique de s'insérer dans le cadre de vie existant. Ça va prendre aussi des études plus poussées sur l'impact réel du projet sur le milieu de vie, les services de proximité, comme je vous disais tout à l'heure, qui sont déjà utilisés à pleine capacité. Dans le fond, ces études-là devraient être réalisées pour déterminer la réelle capacité d'accueil de nouveaux résidents dans ce secteur et le nombre d'unités développées devrait s'en inspirer.

1085

Par rapport à la cohésion sociale, aux besoins du milieu, peut-être vous mentionner qu'on est heureux de constater la création de 143 logements sociaux, que ce soit affirmé

1090 clairement comme une volonté dans l'aménagement de revenir la mixité sociale. On émet par  
contre des réserves sur le fait que les logements sociaux sont concentrés dans un même  
bâtiment, par ailleurs situés à l'extrémité du projet. Pour nous, cela pourrait aller à l'encontre  
des objectifs qui sont recherchés dans le cadre de mixité sociale, c'est-à-dire la création et le  
1095 renforcement de la cohésion sociale notamment par une interaction, une émulation entre les  
gens plus défavorisés et les gens, disons, de la classe moyenne.

Pour nous, l'expérience des cités l'Acadie, puisqu'on a parlé tout à l'heure, démontre  
que la cohabitation sur un même site de personnes ayant des profils socioéconomiques  
différents comme la diversité des statuts d'occupation et des niveaux de prix entre les  
1100 différents logements, c'est pas un gage d'absence de ségrégation et de tension sociale. Tout  
comme il ne suffit pas à constituer *de facto* un milieu de vie dynamique et harmonieux.

À cet effet, ç'a été soulevé, j'aimerais revenir là-dessus. On pense que minimalement  
un local communautaire et des ressources dédiées sont primordiales afin d'animer le site peu  
1105 importe le nombre d'habitants ou de logements qu'il y aura là, parce qu'il faut vraiment  
favoriser la création d'un milieu de vie.

Ce local va déjà, va devoir être pensé avant le début du projet; son coût d'acquisition  
devra être raisonnable ou même offert gratuitement et convenu avant le début des travaux. Je  
1110 pense que dans le cas de Cité l'Acadie, on a fait les mêmes représentations, ç'avait été repris  
d'ailleurs dans le rapport de la commission, par contre il n'y avait rien de signé, d'entendu avec  
le promoteur, avec les autorités. On se retrouve aujourd'hui avec une situation où est-ce que  
on n'a pas réussi à avoir ce local-là dans une partie dite centrale du projet et ça a été assez  
laborieux d'obtenir pour l'instant 20 000 \$ pour défrayer les coûts d'une ressource qui doit faire  
1115 cette animation du milieu qui est essentielle pour qu'il y ait un milieu de vie qui s'y crée.

J'aimerais vous rappeler qu'à Cité l'Acadie, il y avait quand même 600 personnes qui  
vivaient sur ce site-là avant qu'on fasse le projet actuel. Là, on parle d'un projet où est-ce qu'il  
y a personne qui vit là, donc c'est vraiment un milieu de vie qui va devoir être créé à partir de  
1120 rien sans savoir ce qui est de ce site-là. Donc pour nous, ce serait important que cette partie-là

soit prise en compte et qu'on se retrouve pas, une fois construit, à pas avoir les ressources qui étaient attendues, entendues et demandées. Pour nous dans le fond, outre l'espace vert, on croit que ce local-là, cette animation-là va venir jouer un rôle de lieu de rencontre et d'espace de voisinage qui est primordial.

1125

Par ailleurs on comprend là que l'essentiel du parc immobilier composé de 3 ½, de 4 ½, quelques 5 ½, il y a pas de 6 ½. Pour nous dans une optique de développement local, c'est important de tenir compte des besoins prioritaires identifiés par le milieu. Ce qui a été identifié dans une étude, c'est qu'il faut accroître l'offre de logements de familles nombreuses et les personnes âgées à faible revenu. Ça correspond au défi de notre arrondissement, il y a un vieillissement de la population, il y a un accroissement marqué de présence de familles nombreuses et c'est lié en bonne partie à un taux d'immigration qui est actuellement parmi les plus élevés de l'Île de Montréal en termes de nouveaux arrivants.

1130

Donc si on veut favoriser l'enracinement de ces gens-là chez nous, il faut être capable d'offrir des logements qui correspondent à leurs besoins, à leurs préoccupations. Donc c'est primordial pour nous que le promoteur que son offre, que l'offre de logements sociaux soit mieux adaptée à la réalité des familles avec enfants et des personnes à faible revenu, comme je vous dis qui sont des clientèles prioritaires.

1135

1140

On pense aussi que le promoteur devrait envisager la possibilité de mettre en place un programme des modèles de logement communautaire. Ça peut être du coopératif ou des modèles où est-ce qu'il va avoir des prix de revente possible pour favoriser l'accès à la propriété des familles avec des enfants.

1145

On pense que c'est pas une bonne idée de concentrer l'ensemble des logements sociaux dans un seul bâtiment et de le placer un petit peu en retrait du projet. J'ai pas besoin de réinsister sur la nécessité de mettre le local et les ressources disponibles pour l'animation et d'aménager l'espace vert, le parc dès la phase 1 du projet, pour pas se retrouver dans la situation qu'on a vécue au niveau de Cité l'Acadie.

1150

1155 Je prends deux minutes pour vous parler de la qualification TOD du projet. On est  
satisfait de constater que le promoteur préconise un aménagement selon les principes TOD.  
La densification du site pour nous est évidente par rapport au principe TOD. Il y a par contre  
d'autres éléments qu'on considère dans une appellation TOD qui nous interrogent. Dans les  
critères qu'on a retenus pour qu'un projet soit TOD, on dit que les milieux de vie doivent être  
diversifiés, multifonctionnels, avec une mixité des fonctions urbaines et organisées autour de  
pôles et axe de transport collectif avec les seuils d'utilisation suivant donc une majorité donc,  
1160 soit de 20 à 60 % de résidentiel, peut-être un 30 % d'usages commerciaux et de services et un  
5 à 10 % d'espaces publics.

1165 Dans le projet qui nous a été présenté, on parle de 12 000 pieds carrés à des fins  
commerciales, et ça implique un service de garde. Considérant qu'on parle à peu près d'un  
million de pieds carrés en superficie de plancher, on n'est pas du tout dans les proportions  
nécessaires à une appellation TOD.

1170 Par ailleurs, on se questionne aussi sur la viabilité d'un commerce à cet emplacement.  
Ça va rester un lieu plutôt enclavé, difficile d'accès qui va reposer sur les gens, les commerces  
dans le fond vont devoir faire leurs frais à partir de la base de citoyens qui sont là. Il y a  
personne qui va entrer dans ce secteur-là pour acheter dans un commerce. On le voit très  
bien, c'est l'Acadie qui est un milieu plutôt enclavé, les commerces sont toujours vacants  
après presque deux ans, parce que c'est impossible dans un contexte de prix montréalais et  
de compétition de réussir à rentabiliser là un commerce de proximité dans ce cadre-là. Ici on  
1175 parle d'un projet où est-ce qu'il y a un Loblaws juste en face, donc ça vient encore plus  
compliqué. Pour nous, la partie commerciale est importante dans une qualification TOD et on  
trouve que ça risque d'être difficile de rentabiliser du commerce à ce niveau-là.

**LE PRÉSIDENT :**

1180 Je vous demanderais de conclure maintenant.

**M. MARC-ANDRÉ PERRON :**

1185 On émet principalement les mêmes préoccupations par rapport à la gare Bois-de-Boulogne. On se demande là avec une offre de stationnement aussi élevée si on parle d'un projet qui est... Je veux aller à ma conclusion à l'instant.

1190 Et donc dans le fond, pour nous, il y a pas d'urgence à développer ce site si ce n'est qu'avec un projet plus réfléchi et davantage en accord avec le milieu. Pour nous, la consultation amène de nouvelles préoccupations et idées qui méritent que le promoteur et l'arrondissement s'y attardent.

1195 On pense aussi que le promoteur aurait intérêt à travailler avec les citoyens pour bonifier son projet et le rendre socialement acceptable et partie prenante du milieu de vie d'Ahuntsic-Ouest. Donc dans le fond, on aurait souhaité qu'il y ait du travail qui soit fait en amont avec les citoyens, ce qui n'a pas été fait, mais qui devrait fait pour la suite des choses.

**LE PRÉSIDENT :**

1200 D'accord. Deux aspects, Monsieur Perron. Je voudrais revenir d'abord sur un point particulier. Vous dites dans votre mémoire à un moment donné que vous vous inquiétez sur la capacité du secteur d'absorber l'accroissement démographique; parlez-vous de l'augmentation population ou de la densification?

**M. MARC-ANDRÉ PERRON :**

1205 Par rapport à la capacité du secteur, ça touche principalement l'augmentation de la population si on prend le secteur avoisinant, on dit bien il y aurait peut-être 1 500, 1 600 personnes qui vont arriver dans ce projet, peut-être un peu plus. C'est à peu près 25 % d'augmentation de la population, donc, c'est des personnes qui vont utiliser les mêmes ressources de proximité que les gens qui habitent déjà aux alentours. Donc, quand on sait que 1210 les écoles sont à capacité, que les services dits sociaux, les services de santé sont à capacité,

1215 le transport en commun, si vous décidez de prendre le métro à Henri-Bourassa le matin, vous allez voir qu'il y a déjà une affluence, donc c'est des gens qui vont vouloir utiliser les mêmes services de proximité et, à ce stade-ci, il y a pas d'études qui nous ont montré que le milieu est capable d'en prendre nécessairement autant.

**LE PRÉSIDENT :**

1220 Mais vous êtes quand même dans une corporation de développement économique communautaire, donc, et vous l'avez très bien dit au début, une de ces institutions qui favorisent le développement, qui évite en d'autres termes qu'un quartier évolue à la va-comme-je-te-pousse, mais, au contraire, puisse au fil des années, au fil de l'évolution des choses, soit absorber une nouvelle population, soit tenir compte du vieillissement de certaines parties de façon à harmoniser. Donc, j'aimerais voir comment une augmentation de population  
1225 est quand même, a quelque chose de complètement hérétique, c'est pas inorthodoxe?

Comment à travers les yeux d'une corporation comme la vôtre, ça pourrait être accompagné, facilité, harmonisé?

1230 **M. MARC-ANDRÉ PERRON :**

Bien, quand vous parlez d'accompagner, faciliter et harmoniser, je pense qu'en travaillant avec le milieu, avec les acteurs du milieu, ça peut être le CDEC, mais il y a d'autres organisations qui connaissent les besoins de la population, les habitudes de la population, qui  
1235 peuvent travaillent avec un promoteur au niveau de l'installation d'un projet du genre. Vous, les milieux sont capables, ont une capacité d'adaptation et d'absorption de nouvelles populations. Si ça se prépare et ça se construit par contre, puis apporter des informations qu'on a eues dans les séances d'information sur le projet, on n'a pas senti que cette partie-là avait été étudiée ou pensée.

1240 Dans le fond, comme on a dit, on pense que c'est une bonne idée que ce site-là soit redéveloppé en résidentiel. C'est sûr que d'y aller en étapes c'est une façon de faciliter ça.

Mais il faut savoir avant de commencer où est-ce qu'on s'en va et où est-ce qu'on s'installe, c'est cette partie-là qu'on questionne davantage.

1245

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que, je reviens aussi sur la question de la présence ou de l'absence de commerces et de services, est-ce qu'à votre avis le projet pourrait être revu de ce point de vue là de telle sorte que l'addition de commerces ou de services si on décidait d'en faire puisse à la fois bien servir la nouvelle population, mais aussi contribuer à la desserte de l'ensemble du quartier?

1250

**M. MARC-ANDRÉ PERRON :**

J'ai des doutes là-dessus parce que, bon, ça a été répété depuis le début là aujourd'hui, les accès sont limités pour ce quartier-là. C'est pas un endroit où est-ce qu'une majorité de gens vont circuler mis à part ceux qui y résident, donc ça complique toujours la rentabilité des commerces de détail de proximité qui pourraient s'y établir. Je ne vous dis pas que c'est impossible par contre. C'est sûr qu'il peut avoir aussi une préoccupation du promoteur de faire en sorte que le coût demandé pour les loyers tienne compte de cette réalité-là. Ce qui actuellement est pas le cas dans Cité l'Acadie qui est l'exemple le plus proche que je peux vous citer.

1255

1260

Le prix qu'on demande, je comprends qu'il y a des coûts de construction et d'installation, tout ça, mais qui ne permettent pas de penser que le commerce... L'exemple que monsieur a donné tout à l'heure, prenez un village de 1500 habitants au Québec et aller voir le type de commerces qui sont là, alors qu'ici il y a une offre commerciale même à proximité pour ces gens-là, puis essayez d'imaginer le type de commerces qu'on peut mettre dans un lieu comme ça : ça reste limité et difficile d'être compétitif par rapport à ce qu'il y a tout près.

1265

1270

**LE PRÉSIDENT :**

1275 Une dernière question en ce qui me concerne - je ne veux pas la perdre. Vous qui êtes donc le porte-parole d'une corporation de développement économique, qui savez donc sans doute depuis longtemps que le Plan d'urbanisme de ce secteur-là prévoit un redéveloppement. Est-ce que vous avez soit de votre propre initiative ou à travers d'autres canaux, soit envisagé ou été au courant de projets de redéveloppement avant qu'on se trouve devant ce projet-ci pour ce secteur-là, ce site-là?

1280

**M. MARC-ANDRÉ PERRON :**

Non.

1285

**LE PRÉSIDENT :**

Et vous parlez au nom de votre corporation?

**M. MARC-ANDRÉ PERRON :**

1290

La corporation, on ne nous a jamais informés de ce, du développement possible. On savait que quelqu'un avait acheté ce terrain-là du ministère des Transports, mais on n'était pas au courant de l'avancement des travaux, et on a appris et connu ce projet-là en même temps que tout le monde.

1295

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Madame Serge?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1300

J'ai des questions sur laquelle, c'est la question de l'intégration. À un moment donné, dans votre mémoire, vous parlez de ghetto ou vous utilisez des exemples d'HLM ailleurs. Alors il y a une question d'intégration dans le milieu existant et, en même temps, vous parlez aussi d'intégration via des salles communautaires, des activités. Est-ce que c'est deux aspects d'un projet ou bien ça pourrait être la même chose, par exemple, quand on parle de salle communautaire, quand on parle d'intégration des gens, est-ce que vous voulez dire aussi les gens qui habitent présentement dans le secteur ou vous parlez vraiment du projet lui-même et de la mixité de la clientèle à l'intérieur du projet?

1305

1310

**M. MARC-ANDRÉ PERRON :**

Non, on parle davantage sur le site même du projet parce que la cohabitation de proximité la plus près qu'il va y avoir ça va être les gens qui vont vivre dans ce projet-là. Les préoccupations qu'on a c'est que, oui, c'est un concept intéressant la mixité sociale, mais c'est pas vrai que parce que les gens vivent sur un site à proximité qui vont nécessairement développer des liens ou qui vont vouloir développer des liens. Alors qu'on pense que c'est essentiel si on veut créer un milieu de vie, qu'il y ait des liens qui soient développés, que les gens développent un sentiment d'appartenance à leur quartier et comprennent qu'un quartier se compose de différents types de population.

1315

1320

Il y a des fois des efforts qu'on doit faire. On le voit dans des quartiers qui ont 50 ans ou qui ont 100 ans et les gens des fois en viennent à pas connaître les voisins ou à pas se parler. Ça prend des événements spéciaux, comme un projet du genre, pour voir que les gens se découvrent plein d'affinités communes avec des voisins à qui ils n'avaient jamais parlé.

1325

Il faut penser que si vous partez de zéro à un endroit comme ça et que vous attirez des gens de couches sociales différents, avec des préoccupations différentes, la personne qui s'achète un condo a pas les mêmes préoccupations que la personne qui va vivre dans un logement subventionné. Peut-être que la personne qui s'achète un condo a pas d'intérêt à

1330 vivre à côté non plus d'une personne qui est dans un logement subventionné. Ces choses-là  
c'est souvent des questions de perception, mais ça prend certains des mécanismes des  
activités pour aplanir tout ça et faire en sorte que les gens s'aperçoivent que, bon, ils sont  
dans un milieu de vie intéressant et qu'ils ont tous l'intention et l'intérêt d'y contribuer pour qu'il  
se développe.

1335

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors quand vous faites référence à un ghetto ou... est-ce que ça c'est la vue de  
l'extérieur sur l'ensemble du projet ou c'est...

1340

**M. MARC-ANDRÉ PERRON :**

Oui, il y a une difficulté double dans le cadre de ce projet-là, vous avez raison. C'est de  
faire en sorte qu'il soit capable de s'intégrer au milieu existant et qu'il soit pas tranchant avec  
l'existant pour ne pas devenir lui-même une sorte de ghetto dans son quartier.

1345

Mais par rapport à l'intégration ou à la mixité sociale entre les logements  
subventionnés, les logements abordables et les condos et tout ça, je vous parle plus à partir  
d'expériences terrains qui sont vécues dans le milieu depuis longtemps, surtout sur des sites  
qu'on dit enclavés, donc avec des barrières naturelles comme une voie ferrée, un autoroute ou  
avec juste une ou deux accès pour aller au quartier. Ce qu'on a vu c'est que c'est facile et  
souvent, dans ces projets-là, c'est des gens qui vivaient à l'intérieur de ces zones-là, donc  
c'est plus facile de créer une espèce de ghetto autour de ces personnes-là à la base.

1350

1355

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors est-ce que vous avez des idées comment éviter ce genre, un enclavement qui  
est peut-être physique effectivement, mais dans un cas comme celui-ci, est-ce qu'il y aurait...

**M. MARC-ANDRÉ PERRON :**

1360

Bien, dans un cas comme celui-ci, l'enclavement est impossible à enrayer. Oui, la question des accès est importante. Je pense qu'il y a des liens qui doivent être créés avec le quartier existant, pas nécessairement routier, mais à tout le moins un lien cyclable, un lien piétonnier pour s'ouvrir sur le quartier, pour aller vers la rivière, les parcs, pour avoir les mêmes habitudes que les gens qui vivent aux alentours. Mais à la base, il faut que le projet soit pensé pour être acceptable aux alentours aussi, pour mieux s'y intégrer.

1365

1370

J'ai pris l'exemple de l'animation parce que, dans un projet similaire qui est cité abondamment ici, qui est Cité l'Acadie, c'était un enjeu et il y a pas eu d'animation durant la première année du site parce la volonté du milieu s'est arrêtée à certains impondérables économiques. Et là, on est un an plus tard et on dit : oh, les gens avaient raison de s'inquiéter, on a manqué le bateau, donc il faut absolument travailler ça maintenant parce qu'on va revivre des problèmes similaires dans 10 ou dans 15 ans. Parce qu'on est dans une situation où est-ce que les gens qui ont acheté des condos vivent de leur côté; les gens qui sont dans les tours d'habitations abordables vivent d'autres problématiques, vivent de leur côté. Et on prévoit l'arrivée d'une troisième phase, donc des gens qui vont avoir d'autres préoccupations et on n'a toujours pas de lieu central, pas de place publique, de parc, pas de commerce qui permet que ces gens-là se rejoignent, se fréquentent et voient que finalement il y a peut-être des points en commun et des affinités à développer. Donc l'animation, c'est un outil pour s'assurer de pouvoir faire ça.

1375

1380

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Merci.

1385

**LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, Monsieur Perron.

1390 **M. MARC-ANDRÉ PERRON :**

Merci à vous.

1395 **LE PRÉSIDENT :**

On va recevoir monsieur Pierre Morin mais, en attendant, je vais demander à notre analyste de peut-être enlever l'image qui appartenait à une autre présentation avant ça. Monsieur Pierre Morin? Bonjour, Monsieur Morin.

1400 **M. PIERRE MORIN :**

J'ai mon fichier. Alors je viens en tant que simple citoyen d'Ahuntsic et c'est un rapport, c'est un mémoire que j'ai fait avec mon épouse; c'est pas en tant que spécialiste ou expert.

1405 **LE PRÉSIDENT :**

Je pense que la première qualité des gens c'est de venir comme citoyen, Monsieur, alors on vous reçoit très bien.

1410 **M. PIERRE MORIN :**

1415 Alors évidemment si vous me posez des questions trop pointues, je serai peut-être pas capable d'y répondre. L'idée de mon mémoire c'est qu'on craint beaucoup de perdre le caractère paisible de notre quartier, et puis on trouve que la densité du projet est exagérée. Et on estime qu'on devrait utiliser ce territoire-là pour construire dans le même style que le reste du quartier, c'est-à-dire comme vous voyez sur l'image que j'ai prise dans Google.

1420 J'ai imaginé tout simplement qu'on pourrait tracer des routes, des rues, exactement un quadrillage comme dans le quartier qu'on pourrait prolonger, Hogue, Meilleur, puis tracer d'autres rues parallèles. On pourrait construire le long de ces rues-là des bungalows, des

duplex ou des condos à deux étages, comme il existe dans le quartier. Quitte possiblement à mettre sur le long de Henri-Bourassa des blocs un peu comme il y a près de Meilleur, sur Henr-Bourassa, actuellement des blocs de trois étages et possiblement des magasins, comme il y a sur Henri-Bourassa.

1425

Je pense qu'on devrait continuer à développer le quartier comme il existe actuellement. C'est ça l'idée principale de mon mémoire, de notre mémoire...

**LE PRÉSIDENT :**

1430

D'accord. Vous préférez qu'on vous pose des questions?

**M. PIERRE MORIN :**

1435

Ah, si vous voulez poser des questions tout de suite, j'avais...

**LE PRÉSIDENT :**

1440

Non, mais allez-y, on va vous entendre.

**M. PIERRE MORIN :**

1445

Je peux terminer la présentation du mémoire rapidement. Aussi, le plan d'urbanisation, je pense qu'il devrait avoir un plan, il aurait dû avoir un plan d'urbanisation qui aura été accepté, ça aurait été une bonne idée avant de envisager de regarder un projet quelconque. Moi je pense qu'il faudrait qu'il y ait un plan qui soit accepté par la population tout d'abord.

1450

C'est que si on fait, mettons si on imagine que le plan ou le projet Musto est exécuté, est produit, à ce moment-là ça crée des obstacles dans les développements suivants. Si la prison s'en va ensuite bien, on va être obligé de construire des blocs du même style, on pourra pas construire un bungalow derrière des blocs de 12 étages. Alors faudra continuer à

développer dans le même style, on aura finalement un coin de quartier qui a une très grande quantité de population, peut-être 6 000 personnes. Ça risque de créer, à mon avis, un ghetto qui va causer un gros problème.

1455

Et puis, il y a l'aspect de la gare aussi. Je parle dans mon mémoire de la gare. Je ne pense pas que la gare puisse justifier de mettre dans cet endroit-là une très grande densité de population. Une gare ou les trains de banlieue c'est pour faire venir les gens des banlieues, c'est pas pour déplacer les citadins de la ville. Les gens qui habiteraient dans le futur projet Musto, dans le futur bâtiment, ils vont prendre l'autobus puis ils vont aller au métro probablement, ça va être beaucoup plus pratique que de prendre le train. Et c'est un avis personnel.

1460

Voilà c'est en gros les idées de notre mémoire. La conclusion c'est qu'on aimerait que le, qu'un plan soit créé, qu'un plan d'urbanisation soit conçu avant tout, avant d'accepter un quelconque projet et que ce plan soit accepté par les citoyens.

1465

**LE PRÉSIDENT :**

1470

Très bien. Merci, Monsieur. Restez là, on a des questions. Madame Serge?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Quand vous parlez d'un style de quartier, on sent que vous aimez beaucoup votre quartier et vous parlez aussi d'une population comparable. Je me demande si vous pourriez parler un petit peu plus, élaborer, qu'est-ce que vous comprenez par style de quartier? quelle est la population quand vous parlez de population comparable? Un peu comment... quelles sont les qualités?

1475

**M. PIERRE MORIN :**

1480

D'abord la population, c'est le nombre de personnes qui est important là. C'est-à-dire que j'estimais que si on construisait ou on créait des rues comme sur le dessin que j'ai fait, on pourrait peut-être mettre 700 personnes supplémentaires; ça serait comparable en tant que densité de population.

1485

Les gens qui iraient habiter là, c'est les gens qui viendraient habiter, qui viendraient acheter des maisons dans notre quartier. Quelqu'un qui, on a juste à imaginer, d'ailleurs ces maisons, les maisons de notre quartier, ça se vend bien. Et les gens sont intéressés à avoir un bungalow ou un duplex comme on trouve dans notre quartier et c'est des gens qui sont intéressés à acheter un bungalow ou à acheter un duplex, si ils vont venir acheter dans ce quartier, dans ce nouveau développement-là, des gens ordinaires.

1490

C'est possible, on pourrait imaginer des cohortes d'habitations et ça resterait des habitations à deux étages mettons, comme dans le quartier. On pourrait imaginer des logements sociaux aussi, j'ai pas de problème, comme il y a dans le, je me souviens pas comment ça s'appelle là, près du centre Claude-Robillard, ou près de Papineau, il y a des endroits où c'est de très belles petites maisons puis c'est des coops ou des maisons, des logements sociaux puis c'est très bien. C'est à échelle humaine. Les gens sont heureux. Il y a de la verdure autour, ils ont une petite cour, c'est pas juste un parc à côté, ils ont une cour, un petit territoire à eux où il fait bon vivre.

1495

1500

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Et c'est surtout les familles que vous, encore une fois, c'est maison unifamiliale, duplex et...

1505

**M. PIERRE MORIN :**

C'est ça.

1510 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

...avant tout axés sur les familles.

1515 **M. PIERRE MORIN :**

Exactement. D'ailleurs, le projet Musto c'est orienté vers les familles aussi. C'est des logements de 5 ½, 4 ½, je sais pas. Mais les familles, ce qu'ils veulent c'est une petite maison avec un terrain autour, une cour; c'est pas habiter dans un bloc, il me semble.

1520 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Morin, vous avez fait un effort évidemment pour refléter ce que pourrait être le prolongement de la trame urbaine.

1525 **M. PIERRE MORIN :**

Oui.

1530 **LE PRÉSIDENT :**

1535 Par ailleurs, déjà dans le Plan d'urbanisme qui est en vigueur depuis 2004 et la réglementation qui s'y rattache, on prévoit plutôt utiliser ce site-là pour un autre genre d'habitations que celles dans la trame habituelle, on parle par exemple de trois à six étages jumelés ou contigus et ainsi de suite. Est-ce que la réglementation en vigueur, le Plan d'urbanisme en vigueur, vous pose problème ou si c'était une forme de densification que vous considérez compatible avec le quartier?

**M. PIERRE MORIN :**

1540 Oui, je pense que le, comment je pourrais dire, la densification c'est normal que ça  
augmente. Je comprends que la population va augmenter, que on pouvait pas avoir des  
banlieues qui aillent jusqu'à, je sais pas moi, jusqu'à Saint-Jérôme ou quoi. On veut qu'il y ait  
une plus grande densité à Montréal, je comprends, mais le quartier comme tel, c'est comme  
un patrimoine. C'est un quartier qui a un style et puis on ne veut pas qu'il soit, qu'on perde ce  
1545 style-là. On veut qu'il se conserve, ça fait partie d'un mode de vie qui a commencé vers 1950  
peut-être, puis il y a beaucoup de gens qui apprécient ce mode de vie là.

Donc le quartier comme tel devrait continuer à se développer comme il a été conçu au  
départ quitte à ce que d'autres endroits plus près du centre-ville, peut-être, on pense à faire  
des habitations plus élevées.

1550

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

1555

**M. PIERRE MORIN :**

C'est un avis.

1560

**LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, Monsieur Morin. Nous allons prendre une pause d'une dizaine de  
minutes, dix, quinze minutes, et de retour... dix minutes disons, on sera de retour à trois  
heures moins dix à peu près, moins cinq.

1565

**PAUSE... REPRISE**

**LE PRÉSIDENT :**

1570 Mesdames, Messieurs, veuillez prendre place. Alors nous reprenons. J'invite madame Ginette Major et monsieur André Major à prendre place. Vous avez décidé de venir seule?

**MME GINETTE MAJOR :**

1575 Je vais présenter le mémoire rapidement, il est court, alors je vais en faire la lecture. Il a un côté pamphlétaire, ça rejoint un petit peu celui de Monsieur, mais avec en fait un côté un petit plus pamphlétaire.

**LE PRÉSIDENT :**

1580 Je vous écoute, Madame Major.

**MME GINETTE MAJOR :**

1585 Alors après avoir pris connaissance du projet de construction d'immeubles résidentiels à haute densité sur le site jadis occupé par le ministère des Transports du Québec et avoir assisté aux trois longues séances d'information tenues sous les auspices de l'OCPM, nous avons compris et conclu que les autorités municipales de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville et de la Ville de Montréal ont analysé ce projet de développement immobilier  
1590 majeur sans avoir sérieusement étudié les importantes répercussions qu'il aura ou pourrait avoir sur notre environnement.

L'impression générale qui se dégage des explications assez floues dispensées par les porte-paroles municipaux en réponse à nos interrogations est que nos élus ont enfourché une  
1595 monture trop grande pour eux et que les rênes sont solidement tenus par le promoteur de ce projet, mais nous n'avons pas l'intention de nous livrer à une polémique politique.

1600 Nous habitons Ahuntsic depuis plus de 35 ans, précisément '76, l'année faste où  
avaient lieu les Jeux olympiques. Notre fille y a fait ses études primaires, secondaires et  
collégiales avant de s'installer sur le Plateau Mont-Royal. Mais à la veille d'accoucher de son  
premier enfant, malgré le charme incontestable du Plateau, elle est revenue dans le quartier  
de son enfance et de son adolescence où elle élève ses deux fils qui étudient à l'école Saint-  
André-Apôtre qui a été son école. Ils adorent leur quartier avec ses parcs et ses arénas et,  
nous, leurs grands-parents, nous espérons qu'ils auront le goût d'y rester.

1605 Mais il y a une ombre au tableau et ce n'est pas celle des grands peupliers du parc  
Nicolas-Viel, c'est celle que risquent de projeter les tours Musto. C'est l'éventualité qu'on relie  
la rue McDuff à la paisible rue Poincaré où vivent nos petits enfants et que celle-ci devienne  
une voie d'accès à l'autoroute 15 pour les éventuelles résidences du monstre immobilier  
proposé par Musto. Là où pourraient se retrouver des familles qui prendraient racine tout  
comme les nôtres dans des habitations en harmonie avec l'un des quartiers les plus  
verdoyants et agréables de l'Île de Montréal.

1615 Que le promoteur tire le plus grand profit possible du monstrueux ghetto qu'il a préféré  
soumettre à la consultation publique plutôt qu'à un référendum, on peut le comprendre, mais  
que nos autorités municipales sacrifient notre bien-être en cédant à l'appât d'un maximum de  
revenus fiscaux, cela ne les honore pas.

1620 Quant à l'argument des prétendus responsables de notre arrondissement selon lequel  
la raison d'être du projet Musto serait de donner à une gare sous utilisée jusqu'à maintenant  
un regain d'existence, nous l'avons trouvé comme tout le monde tristement risible. Si nos élus  
devaient persister à soutenir cette monumentale erreur, qu'ils sachent que nous, nous ne  
ferons pas l'erreur de les remettre en selle lors du prochain rendez-vous électoral. Voilà.

1625 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie beaucoup, Madame Major. Ne vous sauvez pas, on peut quand même avoir des questions.

**MME GINETTE MAJOR :**

1630

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

1635

Madame Serge?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1640

J'aurais simplement encore une fois avec vous avoir un peu l'idée des qualités du quartier. Vous, vous êtes ici depuis 35 ans, votre fille s'est installée, alors qu'est-ce que vous pensez et sont vraiment les éléments tellement attrayants?

**MME GINETTE MAJOR :**

1645

Bien, c'est un quartier, on l'a dit, verdoyant. C'est un quartier où les gens sont paisibles, pacifiques, où il fait bon vivre. C'est comme l'environnement. On n'a pas justement, on a un quartier où il n'y a pas ces tours-là qui défigurent finalement le quartier. Les pistes cyclables sont là. C'est un quartier où il fait bon vivre.

1650

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Et est-ce que quand vous parlez il fait bon vivre, est-ce que c'est, on parle, ce que j'entends c'est la verdure, c'est les maisons, aussi les rues; est-ce que c'est les services?

1655

**MME GINETTE MAJOR :**

Les services y sont. On a la Maison de la culture, on a les bibliothèques, on a les écoles. Tout, tout, finalement.

1660 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Et est-ce que c'est tous les services qui sont relativement proches? Est-ce que les gens y vont à pied? Est-ce qu'on voit des parents qui se promènent avec leurs enfants pour les rendre...

1665 **MME GINETTE MAJOR :**

1670 Tout à fait, tout à fait. Par exemple, j'ai pas de statistiques, mais la Maison de la culture est très fréquentée; la bibliothèque publique est très fréquentée. Et nous on habite la rue Tanguay, on s'y rend à pied. C'est vraiment un quartier, comment dire, où on est bien. Puis on sent que cet apport-là, nouveau, va le défigurer.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1675 Et quand vous parlez, parce que vous faites référence à un ghetto, est-ce que c'est surtout en termes de hauteur? Est-ce que c'est le nombre de personnes?

**MME GINETTE MAJOR :**

1680 Bien, c'est particulièrement la hauteur de ces immeubles qui est comme monstrueux, c'est monstrueux. C'est, je me suis promenée dans le quartier, j'ai essayé de repérer des édifices et dès que ça fait même six étages, c'est déjà beaucoup. Alors on parle de 12 étages sur Henri-Bourassa, 8 étages, ça n'a pas de sens.

1685 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Je voudrais peut-être continuer là-dessus parce que vous avez évoqué les qualités du quartier, Madame Major, mais le site où sont les anciens garages, j'imagine qu'on peut s'entendre que ça mériterait d'être revalorisé plutôt que de rester tel...

1690

**MME GINETTE MAJOR :**

Tout à fait, tout à fait. Ça, tout le monde est d'accord, je crois.

1695 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord et il y a eu, disons à défaut d'un plan, d'un PPU, d'un programme particulier d'urbanisme, au moins un certain nombre de paramètres qui avaient été mis dans le Plan d'urbanisme en 2004 avec une réglementation en conséquence qui prévoyait une typologie plus dense que celle du quartier à côté, avec une variation de hauteur, immeubles contigus et ainsi de suite. Quelle serait à votre avis la façon la meilleure façon de mettre en valeur ce terrain-là?

1705 **MME GINETTE MAJOR :**

Si on se tenait, je connaissais pas du tout là ce plan, ce Plan d'urbanisme, mais si on s'en tenait à ça, ce serait déjà plus humain que ce qu'on propose actuellement. Et, ma foi, le projet de monsieur Morin me plaisait, mais il diffère de ce Plan d'urbanisme qui avait été accepté. Mais déjà, je crois que ce qui fait, ce qui crée ce tollé, c'est beaucoup ce gigantisme, alors.

1710 **LE PRÉSIDENT :**

Vous qui habitez dans le quartier, j'aimerais vous demander, de façon générale, comment ça se passe au niveau, par exemple, de l'approvisionnement? Commerces, services de toutes sortes, est-ce qu'il y a des choses qui sont accessibles à pied et à proximité? Est-ce que les gens du quartier ont plutôt l'habitude de prendre leur voiture ou un autre mode de transport pour leurs emplettes? Et où est-ce qu'ils se dirigent de façon générale?

**MME GINETTE MAJOR :**

1720

Ma foi, je crois que les gens du quartier, bien, on a des épiceries qui sont rue Fleury. Nous, comme on est rue Tanguay, on est proche du Loblaws, alors puis il y a aussi un Provigo qui est sur St-Laurent. Alors les gens, règle générale, je crois qu'ils, les gens plus âgés prennent leur voiture, les gens plus jeunes, qui veulent un peu faire d'exercices, marchent. Mais c'est assez, c'est un quartier où accessible facilement à pied, mais je pense qu'il y a beaucoup de gens qui prennent leur voiture quand même. C'est difficile de...

1725

**LE PRÉSIDENT :**

1730

D'accord.

**MME GINETTE MAJOR :**

... difficile de développer là-dessus.

1735

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Je vous remercie beaucoup, Madame Major.

1740

**MME GINETTE MAJOR :**

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1745

J'appelle maintenant monsieur Bernard Blondin.

**M. BERNARD BLONDIN :**

Bonjour!

1750

**LE PRÉSIDENT :**

Bonjour, Monsieur Blondin. On vous écoute.

1755

**M. BERNARD BLONDIN :**

Le texte que je vais dire va différer un peu du texte qui vous a été transmis.

**LE PRÉSIDENT :**

1760

Oui, il n'y a pas de problème.

**M. BERNARD BLONDIN :**

1765

Mais pour l'essentiel, ça n'a pas changé.

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

1770

**M. BERNARD BLONDIN :**

1775

Monsieur le président, Madame la commissaire, merci de me donner l'occasion de prendre la parole ici pour vous faire part de mon opinion et de celle de ma conjointe, Lucie Moreau. Nous sommes des résidents du quartier d'Ahuntsic-Ouest depuis quatre ans. Nous y habitons un duplex avec les parents de nos trois petits-enfants sur une rue qui est très proche

du projet de tours en question, plus directement, c'est la rue Verville, donc située entre Henri-Bourassa et Prieur.

1780 Sur notre rue, depuis notre arrivée, plusieurs propriétés ont changé de main et la plupart des nouveaux acquéreurs sont de jeunes familles de deux à trois enfants en bas âge. Je dirais même que c'est près de 50 % des propriétés qui ont changé de main. Donc quartier très dynamique, mouvant, donc il y avait une assez bonne proportion de personnes âgées qui ont vendu finalement leur unifamiliale règle générale, et donc de jeunes familles s'y ont  
1785 installé.

Bon, nous on est dans les moins jeunes familles, mais on est en duplex en copropriété avec une de nos filles, donc avec des enfants au premier étage. On se réjouit que notre voisinage soit de plus en plus animé. Voilà la qualité de vie de quartier que nous recherchions en y venant et celle que nous voulons conserver pour l'avenir de nos proches et de nos concitoyens.  
1790

On le sait et on nous le dit : notre quartier est l'un des plus beaux et des plus agréables à vivre à Montréal. Et pourtant, comment comprendre que dans le dossier du terrain des anciens garages du MTQ, l'administration municipale ne se soit pas empressée d'adopter un plan particulier d'urbanisme, soit un PPU, sachant pertinemment que le dit terrain venait d'être acheté par un promoteur en 2008, qui peut nous convaincre qu'en l'espace de quatre ans, il n'a pas été possible de mener ces études de planification et d'arrêter les orientations de développement tel que le demandait son plan d'urbanisme. C'est d'ailleurs son propre comité d'architecture et d'urbanisme qui le lui rappelle dans son avis du 9 novembre dernier. Et en date d'aujourd'hui, soit six mois plus tard, cette même administration n'a toujours rien mis sur la table.  
1795  
1800

Permettez-moi d'ajouter que si le temps n'a pas pressé pour mener les études de planification, pourquoi presserait-il maintenant pour l'adoption finale de ce projet? Qui donc doit être servi en premier? L'intérêt général ou l'intérêt particulier? Deuxièmement,  
1805

l'environnement du boulevard Henri-Bourassa près de la rue Meilleur, ce n'est pas celui du boulevard de l'Acadie avec ses espaces de dégagement de part en part de cette voie.

1810           Comment donner son appui à un projet de tours d'habitations de 8, 10 et 12 étages qui générera une densité de population incompatible avec celle du territoire environnant? À ce propos, les élus de l'arrondissement qui ont approuvé ce projet par résolution le 8 février dernier ont pris exemple dans l'un de leur considérant sur ce qui avait été autorisé pour le complexe des tours de la place de l'Acadie. Cela ne nous rassure pas du tout.

1815           Qui voudrait d'un projet comme Place de l'Acadie de l'autre côté de sa rue? D'ailleurs, c'est de l'implantation d'un village dont on parle ici, - l'expression qui vient même de ce même comité d'urbanisme de la Ville de Montréal, donc c'est de l'implantation d'un village dont on parle ici, de l'arrivée de quelque 2 000 nouveaux résidents dans huit tours d'habitation sur un  
1820 petit périmètre très enclavé. Avec ce projet, nous ne sommes plus à Ahuntsic-Ouest, mais ailleurs.

          Après réflexion et consultation, nous sommes d'opinion que de par le manque de balises et d'orientations au Plan d'urbanisme, de par la densité de la population générique et  
1825 de par les divers impacts sur le milieu ambiant qui n'ont pas été analysés ni mesurés et, enfin, de par la hauteur et la concentration des tours au cœur d'un tissu urbain qui est de toute autre nature. Le projet actuel de l'entrepreneur Musto va constituer une aberration montréalaise de plus pour enlaidir et dévisager notre quartier.

1830           En conséquence, nous demandons la suspension du projet immobilier des tours Musto de sorte que l'administration municipale ait enfin le temps de faire le travail de planification urbaine nécessaire sachant que ce territoire pourrait s'agrandir au cours des prochaines années. Nous demandons également que les citoyens du quartier visé par les retombées de ces projets de transformation urbaine soient enfin partie prenante aux délibérations et aux  
1835 décisions découlant des orientations retenues pour le développement de ce territoire. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

Merci à vous, Monsieur Blondin, ça a le mérite d'être très clair. Madame Serge?

1840 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Je vais poser une question semblable aux autres. Vous parlez de la qualité de vie, vous êtes quelqu'un qui a choisi le quartier assez récemment.

1845 **M. BERNARD BLONDIN :**

Oui.

1850 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Qu'est-ce que vous cherchiez, qu'est-ce que vous avez trouvé en termes de qualité de vie ici? C'est quoi les caractéristiques qui vous attirent, qui vous retiennent et peut-être votre famille aussi?

1855 **M. BERNARD BLONDIN :**

Oui, nous sommes de grands-parents; nous avons de petits-enfants avec lesquels nous cohabitons dans un duplex en copropriété, donc en partage intergénérationnel. Nous croyons en ces valeurs-là. Nous aimons Montréal. Nous n'avons jamais acheté de chalet, nous aimons vivre à Montréal. Le quartier a les caractéristiques d'avoir un chalet en ville, nous avons une très grande terrasse au deuxième étage, de grands arbres. Passer l'été à Montréal dans Ahuntsic, c'est merveilleux. Donc on peut vivre près des enfants. Maintenant les voisins de plus en plus la vie s'anime, il y a de jeunes enfants sur la rue. Donc c'est un cadre de vie intéressant.

1865

1870 Nous savons que nous sommes un peu privilégiés d'avoir la chance d'habiter l'un des très beaux quartiers de Montréal. Cependant, il ne faudrait peut-être pas par des décisions qui seraient contestables venir charcuter un peu un des beaux quartiers de Montréal. On peut quasiment dire que, bon, ici c'est un peu comme le Outremont du nord dans le fond. Moi qui a été élevé dans un quartier plus ouvrier montréalais dans les années '50, donc je suis toujours dans le nord près de la Rivière-des-Prairies, mais dans un des très très beaux quartiers de Montréal.

1875 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Et quand vous pensez, vous avez fait référence à Place l'Acadie, c'est pas ça qu'on veut, est-ce que vous parlez surtout de la densité? de la hauteur? du nombre de personnes? Qu'est-ce qui...

1880 **M. BERNARD BLONDIN :**

Écoutez, il s'agit de regarder ça. Vous passez à côté de ça, vous ne voudriez pas être là. Bon. Là, écoutez, la hauteur...

1885 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

C'est la hauteur?

1890 **M. BERNARD BLONDIN :**

1895 Et imaginez ici la hauteur des tours de 10, 12 étages à côté ici, là, vous allez sur la rue Henri-Bourassa, vous allez regarder ça : ça va dévisager le quartier, c'est sans commune mesure. Là au moins encore, on a une certaine vue sur la prison de Bordeaux, c'est quand pas même pas laid, elle est belle. C'est quand même des citoyens qui demeurent là de façon temporaire, bon...

**LE PRÉSIDENT :**

On n'insiste pas.

1900

**M. BERNARD BLONDIN :**

C'est comment dire, c'est pas un projet comme celui-là avec sa hauteur et sa densité, justement la densité crée des problèmes que d'autres sont plus à même que moi d'évaluer, bon, mais par sa hauteur, par son côté massif de huit tours de cette hauteur-là, dans un quartier comme ici, c'est, ça n'a pas de comparaison.

1905

Regardez dans Ahuntsic-ouest, dans Ahuntsic-Est, dans Montréal-Nord, vous avez des tours, quelques tours d'habitation, mais elles sont isolées, ce ne sont pas des complexes et ce sont des tours qui sont comme séparées. Elles sont situées entre Gouin et la Rivière-des-Prairies, donc avec beaucoup moins de nuisance. Il y a quelques tours comme ça, il y en a même jusque dans l'est de Montréal-Nord. Mais un complexe comme celui-ci, c'est inconcevable.

1910

**LE PRÉSIDENT :**

Alors de quelle manière voyez-vous le redéveloppement du terrain en question sachant qu'il ne peut pas rester comme ça, sachant qu'il y a aussi des intentions traduites dans la réglementation actuelle et dans le Plan d'urbanisme actuel de densification qui visent quand même un autre caractère que celui des maisons unifamiliales qu'on retrouve dans le quartier? Comment, autrement dit, ou à quoi peut ressembler un projet qui constitue une mise en valeur ou une revalorisation d'un terrain autrement en friche dans un quartier, comment l'intégrer dans un quartier comme le vôtre, avec les qualités que vous privilégiez?

1920

**M. BERNARD BLONDIN :**

1925

Écoutez, je suis mal placé pour vous donner des solutions cet après-midi à une question comme celle-là. D'abord un peu que, bon, n'ayant pas de PPU pour la zone, je pensais qu'on avait à peu près strictement rien entre la lecture de l'information que j'ai vue à gauche et à droite, à partir du jour où il y a rien sur la table, le promoteur arrive avec son projet et c'est lui qui trace la voie; ce qui est assez désagréable quand on est un citoyen.

1930

Je pense qu'il y a des choses à regarder. Je pense que, bon, on aborde la question du logement social. Je pense qu'il y a des dynamiques à Montréal. Ce n'est pas parce que j'habite une maison, un quartier privilégié, je viens quand même d'un milieu ouvrier, j'ai moi-même été impliqué socialement et assez longtemps dans ma société, je pense qu'il faut avoir des ouvertures, mais faut pas tout massacrer non plus. Je pense qu'il faut aller vers des solutions raisonnables, respectueuses de l'environnement, respectueuses aussi des citoyens.

1935

1940

Donc je pense que, écoutez, avec ce que vit le Québec depuis trois mois là, peut-être qu'il faudrait en certains lieux se réveiller et penser qu'à un moment donné faudrait peut-être associer quelque peu les citoyens à ça, sinon on va avoir *de la casserole* tout à l'heure, hein? Je veux dire, je pense que, et cheminer. Il y a des besoins sociaux, il y a des besoins d'architecture, il y a des besoins de sans doute de rentrées fiscales et je pense que, mais, il y a des lieux pour ça. Je pense que là on est engagés dans, on a comme quasiment besoin d'une médiation ici aussi, je pense. On est très très avancés, on sent qu'on est, on a l'impression qu'on est dans les derniers milles et nous on est situés là dans les derniers milles, nous les citoyens là-dedans. On se sent un peu pressés, hein.

1945

**LE PRÉSIDENT :**

1950

Mais je vous amenais plutôt sur, et vous avez répondu au moins en partie et je le reçois très bien, mais sur les caractéristiques plus physiques du site...

**M. BERNARD BLONDIN :**

1955 Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

1960 ... en question s'il pouvait être redéveloppé, à quoi ça pourrait ressembler? Et puis là je vous demandais simplement si vous aviez des idées là-dessus.

**M. BERNARD BLONDIN :**

1965 Pas en particulier, non, mais sûrement pas du 8, 10, 12 étages, on s'entend. Le reste, bon, je ne connais pas les formules qui pourraient être mises de l'avant, mais je pense qu'il faut penser à des formules où il peut y avoir une certaine forme de densité. Je pense qu'il faut que ce soit ouvert aussi sur le quartier mieux que ce qui est actuellement proposé, qu'il y ait de la place pour le logement social. Je pense qu'il faut comme, il faut que ce soit aussi sans doute financièrement rentable, payant pour l'entrepreneur, payant aussi pour nous les  
1970 citoyens, pour la Ville, et, il y a des frais aussi à tout ça.

1975 Mais ça doit être repensé, le projet doit être repensé sérieusement et notamment en y associant aussi, je pense, les partenaires et la population d'une certaine façon. Ce serait mieux pour tout le monde. Parce que tantôt on va peut-être payer un prix pour ça, des effets, un prix de mauvaise décision. S'il y a des hausses de criminalité ou des hausses de vandalisme, ou des hausses de... il y aura peut-être un prix à payer pour ça. Et il faut se dire aussi que les citoyens aussi, on l'oublie, c'est un beau quartier puis tout ça, mais essayez-vous de vous acheter une propriété ici, c'est pas donné, vous savez. C'est pas donné, surtout dans le quartier ici. Bon.

1980 Bien, les gens ont investi aussi, ils ont investi pas juste avec leur cœur, aussi avec leurs sous. À un moment donné, ils aimeraient aussi en avoir pour leur argent, je veux dire, c'est qu'il y a une préoccupation à ça aussi. Peut-être l'entrepreneur est prêt à investir, mais lui

1985

il cherche un rendement mais les citoyens aussi avec leurs investissements et leur implication.  
Ça va.

**LE PRÉSIDENT :**

1990

Juste peut-être une petite chose, Monsieur Blondin, vous déplorez ou vous avez le sentiment de vous retrouver vers une fin de processus, c'est une façon légitime de voir les choses, mais je rappellerai ce que j'ai dit au moins une fois durant la première partie de l'audience, ne sous-estimez pas l'influence que peut avoir le rapport de l'Office sur les élus et ne sous-estimez pas non plus l'accueil qu'on fait aux points de vue que vous exprimez devant nous et qu'on incorpore à notre propre analyse. D'accord?

1995

**M. BERNARD BLONDIN :**

Merci bien.

2000

**LE PRÉSIDENT :**

C'est moi qui vous remercie, monsieur Blondin. J'appelle maintenant monsieur Richard Caron. Bonjour, Monsieur Caron.

2005

**M. RICHARD CARON :**

Bonjour! Alors on va commencer.

2010

**LE PRÉSIDENT :**

Allez-y.

**M. RICHARD CARON :**

2015 Selon les plans de développement du quartier, l'augmentation de la population devrait se faire dans le respect des résidents actuels du quartier. Comment on peut tenir compte du nombre d'enfants supplémentaire d'âge scolaire qui arriveront dans le quartier sans que leur arrivée soit planifiée? Il ne s'agit pas simplement de transférer ce dilemme à la CSDM qui cherche quasi désespérément et leurs coûts supplémentaires vu l'augmentation actuelle de la clientèle.

2020 Que dire de l'augmentation accrue de la circulation dont les impacts semblent être sous estimés? En empruntant les données de la compagnie CIMA, on dénombre 44 véhicules/heure qui tournent le matin sur la rue Hogue en provenance de l'ouest et qui sont en infraction. L'infraction, c'est de 7h à 9. Je vous ai mis comment j'avais, je suis arrivé au calcul avec le petit, la petite annotation en bas. Parce que, vous vous rappelez, eux disaient on le sait pas comment qu'il y en avait passé sur la rue Hogue, alors je l'ai calculé pour eux. On ne peut prétendre que la Ville de Montréal fera un miracle sur ce point. La synchronisation des feux ont déjà été maximisés sur la rue Henri-Bourassa et 50 % des véhicules qui empruntent Hogue utilisent la rue Prieur pour aller vers l'est. Pour la fin de la journée de 16 h 45 à 17 h 45, on dénombre 278 véhicules/heure qui effectuent le même trajet, circulant parfois à deux véhicules de large à une vitesse au-delà de 40 km/heure.

2035 Les rues résidentielles de notre quartier ne sont plus aussi sécuritaires qu'elles l'étaient dû à l'affluence grandissante et nous ne pouvons imaginer ce que cela deviendra avec 932 logements supplémentaires. De plus, selon le complément d'analyses du 14 mai 2012 produit par CIMA, la proportion projetée des déplacements sur les rues Hogue et Tanguay est 70 % et 30 %. La circulation, comment peut-on croire que cette proportion puisse être réaliste puisque la proportion actuelle, toujours selon les calculs effectués, calculs que je vous ai mis plus bas, est de 90 et 10 % de la circulation?

2040

Nous comprenons que certains essaient de minimiser l'impact de la circulation locale, mais il ne faudrait pas reléguer à la Ville de Montréal les conséquences réelles une fois le projet réalisé.

2045 Pour terminer, un plan de réorientation de la rue doit être proposé afin de limiter l'augmentation du nombre de véhicules circulant sur la rue Hogue qui est déjà à la limite de l'acceptable. Également, le nombre prévu de logements doit être révisé à la baisse pour éviter un impact social difficile à gérer et ainsi se rapprocher le plus possible du Plan d'urbanisme prévu, immeubles de trois à six étages avec implantation jumelée ou contigüe. Je tiens également à... oui, c'est ça.

2050

**LE PRÉSIDENT :**

2055 Non, si vous avez un complément.

**M. RICHARD CARON :**

2060 Oui, j'ai un complément juste pour vous dire, si vous faites, là j'ai pris des données qui est sur *Google Map*, si vous partez de l'endroit où ils veulent construire et vous avez l'intention de vous rendre au Marché central qui est très populaire, c'est deux kilomètres par la rue Hogue, et si vous avez l'intention de passer par le boulevard l'Acadie, c'est 2.8 kilomètres. Alors je vous laisse penser où les gens vont passer.

2065 Métropolitain, c'est la même chose. Quand CIMA le dit que il y a six véhicules/heure de plus qui vont passer sur Hogue, je crois qu'ils sont très loin de la réalité, mais eux ils se fient à des données statistiques, moi je me fie à ce que je constate réellement. Puis leurs chiffres sont même là à l'appui. C'est surtout le problème de circulation que ça va engendrer. Puis présentement, comme je vous dis, la Ville de Montréal ne peut même pas gérer les 44 véhicules qui tournent en infraction le matin. Fait que je ne vois pas comment qu'ils pourraient

2070 faire des miracles.

**LE PRÉSIDENT :**

2075 On a bien compris effectivement que c'est cette préoccupation-là de la circulation est  
au cœur de votre mémoire. Alors une partie des questions...

**M. RICHARD CARON :**

2080 Ainsi que si on prend la CSDM aujourd'hui, vous avez...

**LE PRÉSIDENT :**

Oui.

2085 **M. RICHARD CARON :**

On en a déjà parlé. Il y a déjà 100 locaux manquants, fait qu'il va en avoir juste...

**LE PRÉSIDENT :**

2090 Quand vous dites 100 locaux manquants...

**M. RICHARD CARON :**

2095 100 locaux, 100 classes.

**LE PRÉSIDENT :**

100 places.

2100 **M. RICHARD CARON :**

Non, ce qu'il disait dans le journal *La Presse* aujourd'hui, on parlait de 100 classes.

2105 **LE PRÉSIDENT :**

À la grandeur de l'Île?

**M. RICHARD CARON :**

2110 À Ahuntsic-Cartierville, je crois que c'est bien ça que j'ai lu.

**LE PRÉSIDENT :**

On pourra...

2115

**M. RICHARD CARON :**

En tout cas, le problème c'est, on prend des décisions, on refile le problème à un autre. C'est ce que je constate.

2120

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Madame Serge?

2125 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Je vais revenir à la question de la circulation. Selon vous, toute cette circulation-là, est-ce que c'est surtout les gens du secteur qui se déplacent vers...

**M. RICHARD CARON :**

2130

Non, pas nécessairement. C'est beaucoup des gens qui passent. Moi j'en connais, exemple dans le domaine Saint-Sulpice, vous savez où c'est? O.K. j'en connais au moins trois par jour qui me disent, «*hey*, on passe devant chez vous», quand c'est le temps de me laisser de quoi, ils passent devant chez nous. C'est un aspect psychologique, même si les

2135

rues sont synchronisées maintenant, ça l'était pas autrefois, il y a quelques années de ça sur Henri-Bourassa, on rentre direct dans le quartier. La première fois qu'on voit une lumière, on tourne à droite quelque ce soit la... c'est comme ça, on tourne, on continue pas sur Henri-Bourassa, les gens qui restent, mettons plus à l'est.

2140

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors c'est vraiment des gens qui traversent la ville ou...

**M. RICHARD CARON :**

2145

En transit.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2150

Qui sont en transit. Alors c'est un problème de gestion de circulation de gens de l'extérieur qui utilisent ce secteur-ci. Je reviens au projet parce quelque part il y aura des nouveaux résidents.

**M. RICHARD CARON :**

2155

Oui, effectivement.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2160 Mais si j'ai bien compris, le style de vie ici, ce n'est pas d'utiliser sa voiture pour se déplacer?

**M. RICHARD CARON :**

2165 Écoutez, on peut... oui, ben, non, mais moi j'utilise plus ou moins ma voiture. Je vais, je sais pas, sur Fleury, si j'y vais à pied, il y a *Palma*, il y a un petit marché d'alimentation, il y a un gros marché d'alimentation *Loblaw*.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2170 Ça, vous le faites à pied?

**M. RICHARD CARON :**

2175 Ça, j'y vais à pied. Là, c'est exemple, on peut pas, *Loblaw* va changer prochainement pour *Maxi*, o.k. pour un, va changer de bannière, ça fonctionne pas présentement. C'est pas une nouvelle, en tout cas, dans le quartier c'est pas une nouvelle. Ça fonctionne pas parce que le produit probablement est pas adéquat présentement. Si le produit est pas adéquat, on a beau construire une tour d'habitations en face, on peut pas forcer les gens à y aller. Ils vont aller où bon leur semble, où le produit est plus intéressant. Puis le produit qui risque d'être  
2180 intéressant, exemple dans ce cas-là, ça va être soit le *IGA*, qu'ils vont construire prochainement sur Henri-Bourassa, on parle toujours des petites commissions, sur Henri-Bourassa en face du métro, s'il y a un stationnement qui est adéquat, ou encore, comme je vous dis, le marché *Palma*.

2185 Je comprends qu'on veut mettre plus de population parce que là, dernièrement, la rue Fleury a, s'est améliorée. Il y a beaucoup de restaurants qui marchent généralement très bien de ce temps-ci en tout cas. Ça vient d'ouvrir, la plupart ça fonctionne. Oui, il va avoir des

logements, les 932 logements qui vont arriver; eux, ils vont probablement aller se servir là également, mais ça va faire beaucoup de gens qui vont passer dans le quartier.

2190

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors ce que j'entends, c'est qu'il y a comme un genre de, il y a beaucoup de services dans le quartier.

2195

**M. RICHARD CARON :**

Oui.

2200

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Mais des fois, on est poussé...

**M. RICHARD CARON :**

2205

On parle d'automobiles, on parle d'automobiles.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2210

...quand vous parlez de IGA Henri-Bourassa, on va pas aller faire ses emplettes en autobus, ça devient difficile, je ne sais pas, de peut-être... Alors on...

**M. RICHARD CARON :**

2215

C'est ça, on prend la voiture.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Pardon?

2220 **M. RICHARD CARON :**

On prend la voiture.

2225 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

On prend la voiture. C'est d'accord. Et le Marché central, j'imagine que c'est quelque chose que les gens...

2230 **M. RICHARD CARON :**

Le Marché central, on prend la voiture.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2235 On prend la voiture encore une fois.

**M. RICHARD CARON :**

2240 Marché central, on prend la voiture. C'est pour les commissions, sauf exception, ceux qui sont vraiment près vont prendre la voiture.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Et c'est là qu'on commence à prendre les petites...

2245 **M. RICHARD CARON :**

C'est fou, mais le petit dix minutes de marche de plus pour les résidents qui vont habiter ce nouveau quartier, l'autre bord d'Henri-Bourassa, vont peut-être faire « O.K. bien je vais prendre la voiture ».

2250

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce à dire monsieur Caron, juste pour poursuivre un peu l'échange, que l'impact de la circulation ce serait dans les rues transversales à Henri-Bourassa surtout au sud d'Henri-Bourassa, en direction donc des lieux...

2255

**M. RICHARD CARON :**

Oui.

2260

**LE PRÉSIDENT :**

...comme la rue Fleury, comme le Marché central?

2265

**M. RICHARD CARON :**

Oui, c'est ça.

**LE PRÉSIDENT :**

2270

D'accord.

**M. RICHARD CARON :**

2275

C'est Meilleur, Tanguay, Hogue, ils vont être les principales artères.

**LE PRÉSIDENT :**

Et ce que je vous entends dire aussi, c'est qu'il y ait un projet ou pas, vous faites face déjà à une problématique de circulation de transit...

2280

**M. RICHARD CARON :**

Oui.

2285

**LE PRÉSIDENT :**

... qui emprunte ces rues-là de façon... pour éviter d'avoir, par exemple, à...

2290

**M. RICHARD CARON :**

C'est ça, pour éviter les lumières.

2295

**LE PRÉSIDENT :**

...à suivre les feux de circulation.

2300

**M. RICHARD CARON :**

Effectivement, et un petit détour comme je vous dis, si vous voulez aller, le gros boulevard, on va se dire, on voudrait prendre un boulevard, bien, le boulevard l'Acadie c'est .8 kilomètre de plus, la plupart des gens feront pas .8 kilomètre de plus.

2305

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Vous avez d'autres questions?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Non, ça va.

2310

**LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie monsieur. J'appelle maintenant monsieur Pierre Chênevert. Bonjour Monsieur.

2315

**M. PIERRE CHÊNEVERT :**

Bonjour! Je vais faire une intervention aujourd'hui comme résident du quartier Ahuntsic depuis 32 ans. Je vais en parler en deux temps, d'abord le projet Musto comme tel, mais ensuite une vision un petit peu plus globale du développement de ce territoire-là.

2320

Pour le projet Musto, ma position c'est que je considère que le projet est démesuré pour le secteur. D'abord au sujet de la hauteur des bâtiments, le projet s'inscrit dans un environnement qui a aucunement les caractéristiques proposées, 8, 10, 12 étages. À l'est sur Henri-Bourassa, la hauteur des bâtiments est de trois étages maximum. À l'ouest toujours sur Henri-Bourassa, les bâtiments sont de trois à quatre étages jusqu'à Bois-de-Boulogne et, par la suite, il y a des bâtiments de six étages.

2325

Je ne suis pas urbaniste, mais il me semble qu'il devrait y avoir une certaine harmonie dans la continuité des hauteurs des édifices, et que des édifices de 10 étages sur Henri-Bourassa, à cet endroit-là, ça détonnerait. De plus, les immeubles derrière ceux donnant sur le boulevard Henri-Bourassa, sont actuellement d'un à deux étages, c'est des maisons unifamiliales, duplex, triplex tant au sud qu'au nord du boulevard. Encore ici, la trame urbaine ne me semble pas du tout respectée avec des tours de 8 à 12 étages.

2330

2335

L'autre problème soulevé par le projet est la densité de la population qui habiterait à cet endroit. Encore ici, l'écart avec le milieu environnant est très important. Cette densité

amènerait un ensemble de problèmes que le promoteur minimise et auxquels il n'apporte aucune réponse. La nécessité d'écoles additionnelles, on a posé beaucoup de questions pour dire que les écoles du quartier étaient déjà débordantes, il en manquait. Le trafic automobile sur les rues avoisinantes, on vient d'en parler. On a parlé largement que le boulevard Henri-Bourassa pourrait absorber le flux additionnel, mais le problème c'est les rues avoisinantes et, moi, j'ajoute jusqu'à Saint-Laurent parce qu'avec la signalisation actuelle, on essaie de faire passer les gens par la rue Saint-Laurent.

La criminalité possiblement en hausse due à la densité de la population et à la proximité des prisons. L'impact sur les services du quartier non financés par la Ville, donc ce qui est financé, par exemple par le gouvernement provincial, les CLSC par exemple verraient leur affluence augmenter, et ils ont de la difficulté actuellement à desservir la population locale. Puis finalement, le parc public non visible du boulevard Henri-Bourassa et donc peu accessible aux citoyens du quartier.

Le Plan d'urbanisme actuel pour l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville prévoit pour ce terrain qui est identifié comme 01-T5, *un bâti de trois à six étages hors sol, une implantation jumelée ou contigüe, un taux d'implantation au sol moyen ou élevé*. Il y avait eu à l'époque, là, quelques rencontres de consultation sur l'ensemble du chapitre de l'arrondissement, c'était donc une première réponse de la volonté des citoyens, des experts sur la vocation de ces terrains, et il me semble qu'on devrait se limiter pour l'instant à cette orientation. Par conséquent, je suis en défaveur de modifier ces critères pour accommoder le projet Musto.

Enfin, le promoteur a beaucoup souligné que son projet est un projet TOD car il est près de la gare Bois-de-Boulogne. De cette façon, il répond à une balise de la Ville de Montréal d'augmenter la densité d'occupation à proximité des gares et des stations de métro. Cet argument est fallacieux compte tenu du peu d'utilisation actuelle de cette gare malgré une densité de population tout de même importante à l'ouest. Ceci pour une bonne raison, selon moi : le fait que le train circulant doit contourner la montagne pour atteindre le centre-ville et qu'il n'y a que quatre trains aux heures de pointe, qui passent environ aux demi-heures,

orientent les gens vers le réseau d'autobus et le métro. Donc la gare ne jouera un rôle d'attraction que pour très peu de futurs résidents.

2370

En conséquence, je recommande que le projet Musto dans sa facture actuelle ne soit pas approuvé et qu'il soit revu et se conforme aux règlements d'urbanisme actuels et au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

2375

Mais mon deuxième point c'est un programme particulier d'urbanisme. Lors de la période d'information, il m'est apparu assez clairement que le projet Musto sur les sites des anciens garages du MTQ n'est que la pointe de l'iceberg. Sur le même terrain, identifié 01-T5, il y a aussi les bureaux de la SAAQ et des garages ou ateliers de la Ville de Montréal. Si le règlement est modifié pour le projet Musto, il le sera fatalement également pour ces parties de terrain qui ont le même zonage.

2380

Le plus troublant, la question hypothétique pour l'instant, j'en conviens, mais néanmoins fort pertinente de l'occupation des terrains des deux prisons Tanguay et Bordeaux souligne l'absence de vision à plus long terme sur ces terrains advenant le déménagement de ces institutions. Si le projet Musto est accepté, le développement risquera de se faire dans la foulée du précédent qu'il aura créé en matière d'occupation du territoire. Il y a donc urgence pour l'arrondissement de se doter d'un plan plus détaillé pour l'ensemble de ce territoire. C'est l'objet d'un PPU tel que je l'ai compris dans les séances d'information.

2385

2390

Mes recommandations. C'est que l'arrondissement réalise le plus rapidement possible un PPU pour l'ensemble des terrains compris entre la rue Tanguay à l'est, boulevard Henri-Bourassa au sud, la voie ferrée du CP à l'ouest et le boulevard Gouin. Que ce plan fasse l'objet de consultation auprès des citoyens de l'arrondissement et que d'ici à ce que le PPU soit accepté, la Ville et l'arrondissement reportent l'approbation de tout projet qui touche ce territoire incluant le projet Musto.

2395

**LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, Monsieur Chênevert, restez avec nous, on a des questions à vous poser. Madame Serge?

2400

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Vous faites référence à la question de la criminalité, le lien entre la densité et la proximité des prisons; peut-être vous pourriez élaborer un peu qu'est-ce que...

2405

**M. PIERRE CHÊNEVERT :**

Le premier élément c'est la densité partout où... en tout cas dans le quartier, les endroits les plus denses, je pense en particulier à Terrasse Fleury, ce sont des endroits où il y a plus d'interventions policières. Donc la densité en soi dans un endroit plus fermé semble amener plus de criminalité. Bon, je suis pas un expert, mais c'est... Puis la proximité des prisons, mais c'est sûr que c'est peut-être juste une idée que je me fais, mais à partir de tours d'habitation de 12 étages qui vont donner sur le côté des prisons, ça peut permettre facilement de voir à l'intérieur des murs des prisons, qu'est-ce qui se passe, et d'amener des gens à imaginer toutes sortes de stratagèmes pour profiter de leur localisation. Mais c'est plus de l'appréhension que de choses basées sur des études ou des faits.

2410

2415

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Est-ce que actuellement, parce que les prisons sont toujours là, est-ce qu'il y a un problème de criminalité à cause de la proximité?

2420

**M. PIERRE CHÊNEVERT :**

Pas à ma connaissance, non.

2425

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors c'est plutôt le fait que ça soit des tours selon la proximité et la hauteur?

2430

**M. PIERRE CHÊNEVERT :**

Oui, exact.

2435

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Selon vous.

2440

**M. PIERRE CHÊNEVERT :**

C'est plutôt le fait que ce soit des tours dans ma tête, oui.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2445

Et l'autre, c'est quand vous avez parlé d'endroits dans Ahuntsic où il y a des problèmes de criminalité, vous avez parlé de densité, mais vous avez aussi dit que c'est des endroits qui sont fermés. Fermés de quelle façon?

**M. PIERRE CHÊNEVERT :**

2450

Des endroits où il y a peu de circulation, il y a peu de... un peu comme des culs-de-sac.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2455

Alors c'est des immeubles qui sont à hauteur ou...

**M. PIERRE CHÊNEVERT :**

2460 Bien, pas nécessairement. Là, ce que j'avais en tête c'est vraiment Terrasse Fleury, c'est des étages, c'est des trois ou quatre étages, quatre étages, je crois, Terrasse Fleury.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2465 Mais c'est...

**M. PIERRE CHÊNEVERT :**

2470 Mais ça donne sur la voie ferrée derrière, donc il y a pas de circulation possible par l'arrière des édifices là.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2475 Alors ça veut dire que les gens ne passent pas. Il y a pas...

**M. PIERRE CHÊNEVERT :**

Exact.

2480 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Il n'y a pas une population et selon vous...

**M. PIERRE CHÊNEVERT :**

2485 Il n'y a pas de circulation.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2490 ...et selon vous, c'est ça le lien. Ce serait ça le lien avec le fait qu'il y a un taux de criminalité plus élevé où il y a... parce que c'est fermé.

**M. PIERRE CHÊNEVERT :**

2495 Parce que c'est plus fermé.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord, merci.

2500 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie beaucoup, Monsieur.

**M. PIERRE CHÊNEVERT :**

2505 Peut-être vous dire une chose.

**LE PRÉSIDENT :**

2510 Allez-y.

**M. PIERRE CHÊNEVERT :**

2515 Une chose si vous permettez. Vous avez demandé aux autres pourquoi ils sont venus s'installer dans Ahuntsic. J'aimerais dire la même chose de ma part.

2520 Ce que je constate c'est que tous les gens que je connais, la raison qui les a amenés c'est un peu la même. C'est pour avoir, lorsque les gens veulent avoir des enfants ou ont déjà des enfants, pour avoir une vie de famille, la renommée des écoles primaires du quartier, le fait qu'on est près de deux cégeps, Bois-de-Boulogne et Ahuntsic, la proximité du réseau, du métro pour éviter de faire du taxi quand les enfants sont adolescents, l'ensemble des services qui sont dans un rayon assez proche fait que c'est un quartier intéressant pour élever des familles. C'est ça qui amène les gens, puis après ça, bien, on y reste même quand les enfants sont partis.

2525 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors vous c'était vraiment les services et aussi est-ce que c'est la verdure, j'imagine, la...

2530 **M. PIERRE CHÊNEVERT :**

Oui, mais pas à prime abord. C'est vraiment la proximité des institutions scolaires, primaires, secondaires, secondaires aussi oui, et collégiales, la proximité du métro.

2535 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord, merci.

2540 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, Monsieur Chênevert. Alors j'appelle maintenant monsieur Jean Plamondon?

2545 **M. JEAN PLAMONDON :**

Bonjour!

**LE PRÉSIDENT :**

2550 Bonjour, Monsieur. J'ai compris que vous aviez une intervention verbale à faire plutôt que le dépôt d'un mémoire écrit?

**M. JEAN PLAMONDON :**

2555 Oui, tout à fait.

**LE PRÉSIDENT :**

2560 D'accord, on vous écoute.

**M. JEAN PLAMONDON :**

2565 Premièrement, j'habite Ahuntsic depuis 18 ans. Je connais très bien le quartier parce que mes parents habitent très proche dans Nouveau-Bordeaux, ils sont là depuis 60 ans. J'ai été à l'École La Dauversière, donc j'ai beaucoup d'amis qui sont ici dans le quartier. Et donc, je suis revenu ici à mes sources. Ceci dit, si je suis à ce micro ici, c'est pour prendre quelques minutes de votre temps pour vous parler de mes inquiétudes concernant ce projet.

2570 En guise de préambule, je vais me permettre de relire le libellé de l'objet de cette consultation parce que, dans le fond, mon argumentaire va vraiment prendre sa source là-dedans. Alors je le relis : « *En vertu des dispositions du troisième paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, la consultation publique porte sur un projet de règlement autorisant la construction, la démolition et l'occupation de plusieurs immeubles résidentiels multifamiliaux sur le lot 3353-616 du cadastre du Québec. Le projet immobilier déroge au règlement d'urbanisme 01-274 de l'arrondissement en matière de hauteur et d'usage et au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal en matière de hauteur maximale en étage.* »

2575

2580 Si je me permets mettre de nouveau encore en exergue les mots que contenait cet énoncé de principe, alors je répète : *dérogation, hauteur maximale en étage, plan d'urbanisme, autorisation*, et j'en passe, car aujourd'hui, c'est de ce florilège de mots-clés qui est au cœur de ma réflexion sur ce projet, mais il sera aussi dans ma présentation question de démocratie et de préservation de nos valeurs sociales.

2585 Sur le fond, ce projet dans sa forme actuelle peut exister, se concrétiser que s'il obtient de nombreuses dérogations au Plan d'urbanisme de l'arrondissement et de la Ville de Montréal. De par sa forme et de par son ampleur, ce dit projet comporte de nombreuses lacunes en matière de planification urbaine et met en lumière le manque de vision de nos élus de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville et de la Ville de Montréal.

2590 En fait, je ne suis pas contre du tout un projet immobilier. En fait je ne suis pas contre le développement du garage, du terrain qui était anciennement sur les garages de la MTQ, ça faut bien me comprendre et je vais vous expliquer un petit peu plus tard comment je le vois ou je pourrais répondre à vos questions.

2595 Mais tout ça pour dire, c'est que si il y a un projet qui est fait là, il faut vraiment que ça se fasse en harmonie avec le paysage urbain, la nature même du quartier et aussi dans le respect des résidents qui y habitent, puis il y a des résidents qui ont choisi ce quartier-là pour des raisons bien particulières, pour le paysage et la vie qui a... qu'on peut y vivre ici.

2600 Incidemment, le projet semble faire fi de toute logique en matière d'urbanisme comme je le disais tantôt, car il s'élabore autour d'un vaste complexe de tours d'habitation comportant 932 appartements répartis en huit bâtiments dont quelques-uns allant jusqu'à 12 étages. Ce qui est vivement au-delà des hauteurs permises. Mais je reviens encore aux-mots clés dont je vous ai parlé au début.

2605 Je continue aussi dans la même lignée. Ceci va créer un îlot pour ne pas dire un ghetto et ce dans un périmètre plutôt restreint de 40 864 mètres carrés. Les huit tours se construiront aux abords d'un quartier qui, lui, s'est plutôt développé et organisé de façon

2610 conventionnelle autour d'une multitude de maisons unifamiliales, de bungalows et de quelques édifices commerciaux qui, en général, ne font pas plus de six étages et qui sont situés principalement près des rues commerciales, Henri-Bourassa, Sauvé et Fleury.

2615 Malgré la démesure du projet du promoteur Musto Construction, on constate que ce projet a pour ainsi dire obtenu unanimement l'aval de nos élus le 16 avril 2012 lors de l'assemblée du conseil municipal. Ce faisant, nos conseillers ont adopté deux règlements qui permettent ainsi au promoteur de déroger à 19 dispositions du Plan d'urbanisme de l'arrondissement. Depuis, étrangement, compte tenu de tout le mouvement d'opposition des gens du quartier, deux conseillers semblent avoir fait volte-face dans ce dossier étant donné la vaste mobilisation, comme je le disais, des résidents. Quant à moi, il est clair que nos élus ont  
2620 dès le départ manqué de leadership et erré dans ce dossier.

Ce qui m'amène à ma première interrogation. Pourquoi l'arrondissement et la Ville de Montréal ont-ils un Plan d'urbanisme si à chaque occasion nos élus municipaux votent aussitôt des règlements qui contreviennent au dit plan, permettant ainsi à n'importe quel promoteur privé de dicter ses vues sans égard au bien commun et au bien-être des résidents du quartier?  
2625

La réponse quant à moi elle est très simple, parce que j'ai assisté à la première réunion. C'est simple, c'est l'argent, c'est l'appât du gain. Alors quand on regarde tout ça, le maire de l'arrondissement, Pierre Gagné, puis ça on peut le constater dans plusieurs  
2630 déclarations qu'il a faites, il a reconnu à plusieurs reprises que c'est le développement économique qu'il privilégie avant toute chose. Développement économique, moi je ne suis pas contre, mais faut que ça se fasse dans le respect des valeurs des gens d'ici, puis aussi dans le respect je dirais de l'éthique même du travail d'un élu municipal.

2635 Alors je reviens aussi à mon texte, si vous me permettez. Citant ses propres paroles, le maire estime que l'arrondissement profitera de ces nouveaux résidents. Toujours selon lui, la délivrance de ces permis pour ce projet évalué à 250 millions rapporterait 1,2 million à l'arrondissement et la Ville encaisserait 1,6 million en impôt foncier. Si je comprends bien, le maire, et si je saisi bien le sens des règlements qui furent adoptés par nos élus municipaux le

2640 16 avril dernier, ce qu'on peut lire entre les lignes, c'est que ce projet représente une mine d'or  
pour l'arrondissement, pour Montréal, et surtout pour le promoteur qui lui tient toujours le  
même discours en évoquant le seuil de rentabilité dans la réussite du projet. Le mobile du  
promoteur est limpide dans ce cas-ci, puis il ne s'en est jamais caché. Certains ont le seuil  
2645 plus élevé que d'autres quand on parle de marge bénéficiaire sur un projet de 250 millions et  
semble-t-il que c'est un peu ce qu'on entend aussi quand on a entendu le *p. r.* de Construction  
Musto.

Puis une autre chose qu'on constate aussi c'est que, je sais pas si les gens ont, nous  
autres on a tendance à voir ça dans notre cocon à nous. Moi, je travaille à Radio-Canada et  
2650 j'en ai vu de toutes les sortes. Je travaille à l'information et donc j'ai eu affaire à toutes sortes  
de journalistes qui ont travaillé sur des dossiers très très particuliers un peu partout sur l'Île de  
Montréal.

**LE PRÉSIDENT :**

2655

Mais, Monsieur Plamondon, je vous ramène au projet.

**M. JEAN PLAMONDON :**

2660

Oui, je reviens, mais ce que je... mais je vais vous demander, Monsieur le président, je  
sais que la dernière fois vous m'avez bâillonné. Là j'ai l'occasion de dire ce que j'ai à dire.  
Quand vous serez contre mes argumentations, on pourra en discuter après. Laissez-moi  
parler, vous allez peut-être comprendre mieux mon argumentation, puis vous allez peut-être...

2665

**LE PRÉSIDENT :**

Je vous demande de ne pas perdre de vue...

**M. JEAN PLAMONDON :**

2670 Non, je ne perds pas de vue du tout le projet.

**LE PRÉSIDENT :**

2675 C'est moi qui ai la parole, je vais vous la redonner ensuite...

**M. JEAN PLAMONDON :**

O.K.

2680 **LE PRÉSIDENT :**

...mais vous allez m'écouter. Les choses se font généralement de manière très respectueuse.

2685 **M. JEAN PLAMONDON :**

Je le fais aussi.

**LE PRÉSIDENT :**

2690 Je dis aussi que je ne veux pas qu'on déborde dans des considérations qui risquent de suggérer des attaques personnelles ou des choses comme ça.

**M. JEAN PLAMONDON :**

2695 J'en n'ai pas fait jusqu'à...

**LE PRÉSIDENT :**

Vous n'en avez pas fait jusqu'à maintenant...

2700

**M. JEAN PLAMONDON :**

Puis je ne le ferai pas non plus.

**LE PRÉSIDENT :**

2705

Je vous invite tout de même à concentrer votre propos sur le projet.

**M. JEAN PLAMONDON :**

2710

Je reviens toujours sur le projet, vous allez voir que j'ai loin d'avoir terminé. Alors comme je vous disais, on constate cette année une réelle frénésie pour la construction de condos dans la grande région de Montréal sans égard à la vie de quartier ou aux valeurs du passé. Comme je vous disais, Montréal a ouvert Griffintown aux promoteurs comme Brossard l'a fait pour le Quartier Dix30 et comme le fait actuellement le maire de notre arrondissement depuis son élection dans Ahuntsic-Cartierville. On a comme pour exemple le projet immobilier qui se trouve en face métro Henri-Bourassa.

2715

2720

Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement, la hausse de construction de condos a atteint 75 % dans l'Île de Montréal et de 366 % sur la Rive-Sud. Marc Pinsonneault, économiste principal de la Banque Nationale, dans une entrevue qu'il a accordée à Maxime Bergeron du journal *La Presse*, se disait inquiet par le phénomène de surconstruction sur l'Île de Montréal. Il est vraiment préoccupant de voir les dizaines de mégaprojets qui sont sur les planches à dessin aux quatre coins de la Ville. Une vraie manne pour les entrepreneurs de la construction, puis les promoteurs immobiliers, pour les firmes d'ingénieurs, d'architectes et j'en passe. Tout ça au même moment que les travaux de la Commission Charbonneau se déroulent.

2725

2730           Bref, ce projet qui pourrait voir l'arrivée de plus de 3 000 nouveaux résidents concentrés dans un espace donné se résume essentiellement pour nos élus à une équation simple : la venue de nouveaux payeurs de taxes égale des revenus supplémentaires pour l'arrondissement et pour Montréal.

2735           Moi j'ai vraiment l'amère impression d'entendre le même discours pathétique que le premier ministre nous livre lorsqu'il fait la promotion du Plan Nord. C'est comme si tous les politiciens, autant sur la scène fédérale, provinciale, municipale, avaient décidé d'un commun accord d'offrir sur un plateau d'argent nos richesses, nos terrains, nos ressources naturelles, nos cours d'eau, nos quartiers et j'en passe.

2740           Actuellement quand on regarde ça, c'est l'origine du bar ouvert. «Servez-vous et on réparera les dégâts après» et tout ça pour des considérations reliées au développement économique. Comme je le disais tantôt, la Ville n'a pas de vision à long terme, c'est ainsi qu'on laisse le privé faire ce qu'il veut sans grand égard au bien commun de la communauté.

2745           La vie politique dans son sens le plus noble est à la base de nos valeurs démocratiques; ce sont plutôt ceux qui l'exercent, nos politiciens qui la travestissent. Que faites-vous de l'échelle humaine, des répercussions sur la vie des citoyens, de ceux qui vous ont élus? Je vous rappelle, ceux qui vous ont élus, ne vous ont pas signé un chèque en blanc. Quand on regarde de plus près le projet...

2750           **LE PRÉSIDENT :**

          Monsieur Plamondon, je vais vous demander de conclure parce qu'on va avoir des questions et puis, comme je l'ai dit...

2755           **M. JEAN PLAMONDON :**

          Il me reste deux pages, ce sera pas long.

**LE PRÉSIDENT :**

2760

Très rapidement, mais j'aimerais surtout vous entendre...

**M. JEAN PLAMONDON :**

2765

J'ai droit à 15 minutes, Monsieur.

**LE PRÉSIDENT :**

2770

J'ai... on vous entend pendant 20 minutes et, comme je l'ai dit dans mon discours au début...

**M. JEAN PLAMONDON :**

2775

Mais là vous me bâillonnez, Monsieur, là, moi...

**LE PRÉSIDENT :**

2780

S'il vous plaît. Habituellement on demande aux gens de s'en tenir à une dizaine de minutes pour faire leur présentation surtout qu'on a pas de papier devant nous, alors que les autres ont soumis un mémoire qui nous...

**M. JEAN PLAMONDON :**

2785

On m'a donné la permission, j'ai appelé aussi, on m'a dit...

**LE PRÉSIDENT :**

Vous avez parfaitement la permission, mais je vous demande...

2790 **M. JEAN PLAMONDON :**

Ce que je demande là...

2795 **LE PRÉSIDENT :**

... de ne pas non plus vous adresser à la commission comme si on était des élus ou des politiques, ce que nous ne sommes pas.

2800 **M. JEAN PLAMONDON :**

Non, non, mais écoutez, c'est des réflexions. Alors ça, on pourra en discuter.

**LE PRÉSIDENT :**

2805 Au lieu de débattre, continuez, s'il vous plaît.

**M. JEAN PLAMONDON :**

2810 Alors quand on regarde de plus près le projet, les réponses qui nous ont été fournies autant par les porte-paroles du promoteur que par les gens de Montréal et de l'arrondissement, ça me laisse vraiment pantois parce qu'il y a aucune aucun document qui a été fourni par la Ville de Montréal. Tous les documents qui ont été fournis ont été, en général, fournis par le promoteur, en ce qui concerne la circulation, sur le facteur des facteurs éoliens. Alors moi, ça m'inquiète parce qu'on sent pas qu'il y a vraiment une apparence... d'une apparence d'indépendance par rapport à tout ça.

2820 Moi ce que je trouve hallucinant c'est de voir la façon dont l'arrondissement facilite le travail du promoteur, mais il y a aucune planification. Moi, ce que je trouve hallucinant c'est qu'on se souvient pas qu'il y a eu des études qui ont été faites sur la circulation ici au moment de l'implantation de *Loblaw*. Et moi j'habite sur la rue Hogue et j'ai plusieurs de mes

2825 concitoyens qui habitent sur la rue Meilleur. Déjà à l'époque, il y avait des problèmes majeurs, plus de 500 voitures à l'heure qui passaient aux heures de pointe. Et ça tout simplement, c'est facile à comprendre, la rue Meilleur est un accès de Métropolitain vers le nord et Hogue permet un accès du nord vers le sud. Et donc, c'est un, c'est déjà un problème majeur et toutes les mesures que la Ville de Montréal a tenté de faire ont été un échec complet. Et encore là, ce que je vous dis c'est que ça a des effets aussi sur « toutes » les autres rues.

2830 Si vous voulez que j'abrège, je vais abréger, je vais aller plutôt dans tout ce qui m'inquiète.

**LE PRÉSIDENT :**

J'aimerais vous entendre avec des conclusions et recommandations.

2835 **M. JEAN PLAMONDON :**

C'est parce que, comme je vous dis, il me reste un peu de temps puis j'ai d'autres questions. Comme je vous dis, je vais terminer là-dessus.

2840 **LE PRÉSIDENT :**

Vous risquez qu'on ne vous pose pas de questions, qu'on vous laisse aller sans questions.

2845 **M. JEAN PLAMONDON :**

2850 O.K. Comme je vous disais, il y a vraiment un problème criant de circulation puis ça, il faudrait vraiment que vous consultiez parce qu'il y a un service ici à la Ville de Montréal qu'il la fait il y a une dizaine d'années lors de l'implantation de *Loblaw*.

2855 Alors moi en fait, l'autre question : comment se fait-il que le rapport fourni par CIMA est payé par le promoteur ne fait mention d'aucun problème particulier de circulation sur les rues Hogue et Meilleur? Deux artères qui fournissent un accès rapide, comme je vous le disais du nord vers le sud et du sud vers le nord. À ce que je sache, plusieurs nouveaux arrivants vont assurément emprunter ces deux rues parce qu'ils ont prévu plus de mille places de stationnement, donc c'est très tentant pour ces résidents-là d'utiliser ces deux artères-là. Donc pour moi, ça représente un grave problème.

2860 L'autre chose qui a été vraiment mentionnée à plusieurs reprises, c'est évidemment la densité. On vous a parlé, il y a plusieurs personnes qui vous ont évoqué par exemple le problème de criminalité. Moi je suis pas convaincu de ça, par contre, il y a une chose qui est claire et que le promoteur n'a jamais mentionnée, c'est qu'il nous a pas parlé du type de répartition. Combien il va avoir de 3 1/2, de 4 1/2, de 5 1/2? Combien il va avoir de familles de prévues dans ce complexe-là? Combien d'enfants? Et je vous ferais remarquer, il est clair, il a  
2865 jamais été question de condos de luxe, mais de condos de bas et de moyenne gammes. Donc la question qu'on peut se poser : quel type de clientèle qui va habiter ce complexe-là? Ça, il y a personne qui a répondu à ces questions-là.

2870 Déjà l'autre chose que je voulais vous mentionner, c'est tout le problème des réseaux d'aqueduc parce qu'il y a déjà un problème ici dans le réseau. Quel impact que ça va avoir sur ce complexe-là sur tout le réseau?

2875 L'autre problème qui faut voir. Déjà que ce soit les lignes qui sont existantes, les lignes d'autobus de l'AMT, la 171, la 164 et la 180 sont déjà, aux heures de pointe, sont saturées et bondées. Il y a eu plusieurs plaintes, mais malheureusement il y a rien qui va être fait. Donc cette augmentation de densité là c'est sûr que ça va avoir un impact immense sur tout le réseau. Moi, là-dessus, ce que je vous dis, c'est que la Ville de Montréal, à toutes les questions qu'on a posées, on sent qu'il n'y a pas aucun projet, aucune étude qui a été faite là-dessus. C'est inquiétant. Parce qu'ils se sont ni adressés à la CSDM ni à l'AMT ni à la STM. Et  
2880 moi j'ai aucune garantie que moi, quand ce projet-là, s'il prend cette forme-là, que je vais être protégé et que je vais me retrouver probablement avec une vie de quartier détériorée.

**LE PRÉSIDENT :**

Voulez-vous terminer, s'il vous plaît?

2885

**M. JEAN PLAMONDON :**

Vous voulez vraiment pas que je passe à travers mon texte.

2890

**LE PRÉSIDENT :**

Bien, écoutez, c'est parce que...

**M. JEAN PLAMONDON :**

2895

À moins qu'il y ait une objection, mais moi je trouve ça important de le dire. Puis je me suis donné la peine de l'écrire, Monsieur.

**LE PRÉSIDENT :**

2900

D'accord, mais je vous donne une minute encore pour terminer.

**M. JEAN PLAMONDON :**

2905

L'autre chose dont on ne mentionne jamais, c'est qu'il y a plusieurs propriétaires au nord des rues Hogue et Meilleur qui vont se voir touchés par la perte aussi d'ensoleillement. On parle de la rue Hogue et Meilleur au nord, on parle aussi de la rue Tanguay qui sait assurément que tous les gens sur la rue Tanguay de Henri-Bourassa à Gouin vont être touchés. Ça, on en parle pas du tout. C'est important parce que ces gens-là sont venu habiter pour avoir une cour, avoir du soleil, et là ils risquent de se retrouver avec vraiment des pertes énormes d'ensoleillement. Et au niveau aussi de la vue, c'est sûr que les gens vont voir ces tours-là.

2910

Je vais essayer d'abrégé parce que j'en avais vraiment long.

2915 **LE PRÉSIDENT :**

Vous savez, rien ne vous empêche de laisser votre texte.

2920 **M. JEAN PLAMONDON :**

2925 Je vais le laisser mon texte, mais je veux juste terminer sur une chose. En conclusion, je sais que vous aimez que j'aborde la question, mais moi ce qui m'inquiète c'est quand on voit l'immensité de ce projet-là. Pour avoir - comme je vous dis, je travaille à Radio-Canada - pour avoir vu toutes sortes de projet au niveau, comment je pourrais dire, des reportages inquiétants sur la corruption, sur toute la magouille au niveau du financement des partis politiques. Moi, je vais vous dire honnêtement, je ne pense pas là, j'accuse pas du tout Construction Musto, mais si moi dans 10 ans j'entends via un reportage qu'il y a eu collusion entre les élus et ce promoteur-là, bien, il va être trop tard, moi je ne pourrai pas les faire démolir ces tours-là et je vais être très choqué de voir qu'il y a eu aucune éthique politique là-dedans. C'est juste ce que je voulais dire, je sais que vous n'aimez pas que j'amène le sujet là-dessus, mais ça existe vraiment. La preuve c'est que la Commission Charbonneau, elle a pas été créée...

2930 **LE PRÉSIDENT :**

2935 On peut-tu arrêter là, Monsieur Plamondon?

**M. JEAN PLAMONDON :**

2940 Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

Bon, merci.

2945 **M. JEAN PLAMONDON :**

Je vais vous laisser mon texte au complet.

**LE PRÉSIDENT :**

2950

D'accord. Vous le laisserez à l'entrée, on s'en occupera. C'est parce que, écoutez, à travers votre propos il y a énormément de questions fort pertinentes et fort intéressantes. J'aurais aimé ça que ce soit peut-être un peu plus compact et qu'on puisse à ce moment-là...

2955 **M. JEAN PLAMONDON :**

Je n'ai pas cette qualité-là, malheureusement.

**LE PRÉSIDENT :**

2960

Il y a quand même de vos reporters à Radio-Canada qui l'ont parce qu'ils sont capables de nous faire des reportages...

**M. JEAN PLAMONDON :**

2965

Je ne suis pas journaliste, je suis réalisateur.

**LE PRÉSIDENT :**

2970 J'aurais aimé ça aborder avec vous quand même des choses qui étaient un petit peu nouvelles et qui peuvent nous éclairer. Je parle du principe que vous êtes quand même, que vous avez reconnu l'opportunité de redévelopper ce site-là, de ne pas le laisser en l'état.

**M. JEAN PLAMONDON :**

2975 Ah, c'est sûr.

**LE PRÉSIDENT :**

2980 Alors moi je voulais vous amener au fait que, selon vous, il y aurait peut-être un surplus de condos en construction à Montréal. Est-ce qu'à ce moment-là vous êtes sceptique par exemple soit sur, en fait, sceptique sur le projet, c'est-à-dire que selon vous il y aurait des risques soit qu'il ne soit jamais complété ou qu'il soit inoccupé? Est-ce que c'est...

**M. JEAN PLAMONDON :**

2985 Bien, entre autres, il y a ça. Parce que ça a déjà été mentionné. Puis comme je vous disais, l'autre problème qui a été soulevé dans plusieurs articles, dans plusieurs reportages aussi, oui il y a effectivement, il y a un *boum* au niveau, mais il y a plusieurs, il faut se le dire, il y a plusieurs condos qui sont invendus. Puis il y a aussi tout une, ce que j'appelle entre guillemets, de la spéculation. C'est-à-dire qu'il y a des gens achètent en lot plusieurs condos, il y a ça aussi ma crainte parce que, dans le fond, ce que les gens pourquoi ils sont tous ici, c'est parce qu'ils veulent préserver une qualité de vie.

2995 On n'a aucune idée en fait de l'identité et du type de personnes qui vont habiter ces condos-là. Et ça, quand les gens vous amènent l'argument criminalité, bon, entre guillemets, je mets ça un peu en... de côté parce qu'on n'a pas de preuve à cet effet-là. Mais c'est sûr que la densification, un type de clientèle peut amener une hausse de criminalité. Mais c'est sûr

3000

aussi que quand on voit un complexe qui représente à peu près l'équivalent de 500 maisons dans un quartier qui en contient à peu près 1 000, c'est sûr qu' il y a là une surpopulation, ça c'est prouvé dans à peu près, dans tous les quartiers, ça a des effets.

3005

Puis, comme il y a plusieurs personnes qui vous ont mentionné, bien, ça a des effets aussi sur des écoles. Les écoles, il risque d'avoir une petite surpopulation, parce que les écoles vont pouvoir aussi, comment je pourrais dire, absorber tout cette hausse de clientèle-là. Comme je vous dis, moi je ne suis pas contre le projet, je trouve juste c'est démesuré.

**LE PRÉSIDENT :**

3010

D'accord.

**M. JEAN PLAMONDON :**

Puis je sens pas que la Ville a vraiment fait ses devoirs dans...

3015

**LE PRÉSIDENT :**

Je pense qu'on a compris ça. Madame Serge?

3020

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Vous avez parlé de manque de portrait de la clientèle de ce projet-là et vous avez fait référence au genre de prix, que ce ne serait pas haut de gamme de ce que vous avez pu comprendre.

3025

**M. JEAN PLAMONDON :**

Ah c'est clair. Ç'a été mentionné à trois reprises d'après ce qu'on m'a dit dans les trois journées d'audience.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3030

Est-ce que vous pourriez très rapidement décrire si on est pour développer quelque chose, quel genre de clientèle est-ce que selon vous les besoins ou ce que vous voyez du quartier?

3035

**M. JEAN PLAMONDON :**

3040

En fait, ce que je vous disais, ce que je vois c'est que souvent le promoteur a utilisé le mot « mixité », mais je ne pense pas qu'il ne sait exactement ce que ça veut dire. La mixité, ça veut dire vraiment essayer d'arrimer une population à une autre, et donc il faut quand même qu'il y ait certains liens entre cette populations-là. Comme vous avez pu le constater ici, il y a une population évidemment de gens assez, plus âgés, je voulais pas dire trop âgés, mais âgés, qui sont des grands-pères, des grands-mères, il y a aussi des plus jeunes familles qui viennent s'intégrer à ça. Alors il faut s'assurer que le type de clientèles qui va se retrouver là viennent correspondre aussi aux mêmes valeurs qui sont véhiculées par tous les gens qui sont venus vous présenter leur exposé. Puis moi, pour moi c'est important.

3045

3050

Et ça, on sent pas du tout ni de la Ville ni du promoteur, en fait ils n'ont pas vraiment aucune idée de qui va venir acheter ici, puis qui va venir habiter. Et ça c'est inquiétant aussi. Puis comme je vous l'ai dit, j'ai soulevé toutes sortes de problèmes : circulation, école, hauteur des tours.

3055

L'autre chose qu'on n'a peut-être pas mentionnée souvent, mais le promoteur a souvent mentionné aussi une deuxième phase, possibilité que les terrains, ça puissent se développer si la prison de Tanguay est fermée, si le clos des travaux publics, donc il y a quelqu'un qui a de l'information privilégiée pour en arriver à ces conclusions-là. Alors ça aussi, c'est inquiétant. Comment se fait-il que des gens puissent déjà se projeter dans l'avenir quand...

**LE PRÉSIDENT :**

3060 Je vous rappelle que c'est resté à titre purement d'hypothèse...

**M. JEAN PLAMONDON :**

3065 Mais ç'a été mentionné quand même, faut le dire. Mais c'est des hypothèses, mais quand on les mentionne, c'est parce que quelqu'un voit ça venir aussi. Puis je vous ferai remarquer que le gouvernement fédéral a mentionné à quelques reprises qu'il voulait fermer des prisons aussi.

**LE PRÉSIDENT :**

3070 D'accord, mais là, on en est pas là-dessus.

**M. JEAN PLAMONDON :**

3075 Non.

**LE PRÉSIDENT :**

3080 Je pense que ça fait le tour. Ça va?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Oui.

3085 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, Monsieur.

**M. JEAN PLAMONDON :**

3090

Fait que je peux vous déposer mon texte? Mais ça est-ce que ça va vraiment être déposé au dossier, puis ça va être lu, puis consulté?

**LE PRÉSIDENT :**

3095

Évidemment, comme tous les autres.

**M. JEAN PLAMONDON :**

3100

O.K.

**LE PRÉSIDENT :**

3105

Et il va être rendu public.

**M. JEAN PLAMONDON :**

Parfait.

3110

**LE PRÉSIDENT :**

Alors déposez-le, s'il vous plaît, à la dame qui est en arrière.

**M. JEAN PLAMONDON :**

3115

Excusez-moi si j'ai pas été bref, mais j'en avais encore vraiment plus long encore.

**LE PRÉSIDENT :**

3120 On vous lira, Monsieur Plamondon. Je vous remercie merci beaucoup. J'ai le nom de mademoiselle Marion Bour. Bonjour, Marion. Veux-tu t'asseoir devant nous quelques instants? Ou avec sa maman?

**MAMAN de MARION BOUR :**

3125 Marion a travaillé très fort, mais est un petit peu gênée. Est-ce que tu veux parler? Non, bon. Elle ne veut pas parler, mais elle a travaillé fort.

**LE PRÉSIDENT :**

3130 D'accord.

**MAMAN de MARION BOUR :**

3135 Elle veut remettre la pétition des enfants parce qu'elle a été très déçue d'apprendre qu'elle ne pourrait pas signer la pétition des adultes... alors elle a lancé sa propre pétition des enfants. Elle a récupéré la signature de 100 enfants qui voudraient pouvoir, comment dire, je vais donner le titre de la pétition. Le titre de la pétition c'est « Drôles d'enfants de pouvoir avoir un espace pour bouger dans la rue en toute sécurité » C'est-à-dire quand on habite sur la rue Tanguay, puis il y a beaucoup d'enfants sur la rue Tanguay qui jouent, il n'y a pas de ruelle, et elle sait que si il y a plus de circulation qui arrive, ses parents, comme tous, ses parents ne voudront plus qu'elle joue dans la rue et ce serait pour elle une grosse perte. Et puis ce serait pour tous les enfants du quartier qui aurait des conséquences, même s'ils peuvent pas signer la pétition des adultes.

3140

**LE PRÉSIDENT :**

3145

Est-ce que tu veux répondre à quelques questions, Marion? Tu peux t'asseoir, je pense que tu es peut-être... comme ma compagne Luba Serge veut te poser quelques questions là-dessus.

3150

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors je voulais savoir, la pétition c'est que les enfants, vous jouez actuellement dans la rue, si j'ai bien compris. Est-ce que c'est dans la rue que vous jouez au hockey ou je ne sais pas ou sur les trottoirs, j'essaie de comprendre comment on utilise la rue.

3155

**Mlle MARION BOUR :**

On joue au ballon ou à d'autres jeux, puis dans la rue où les autos traversent.

3160

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors j'imagine, parce qu'étant parent, j'imagine les parents, vous, ils sont là puis vous regardent et ils disent « faites attention ». Est-ce qu'il y a des heures où on se dit bien c'est un petit peu plus sécuritaire parce que ça ralentit ou est-ce que..?

3165

**Mlle MARION BOUR :**

Bien c'est parce qu'il y a pas beaucoup d'autos dans notre rue alors.

3170

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Il y a pas beaucoup d'autos en ce moment. Et est-ce que les enfants des fois se déplacent ou c'est tellement plus facile de jouer dans, j'essaie...

3175 **Mlle MARION BOUR :**

Bien, dans le parc puis aussi jouer dans rue, mais moi j'aime beaucoup plus dans la rue parce que j'aime pas marcher.

3180 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord. Et est-ce que c'est des jeunes d'un certain âge, est-ce que c'est les très jeunes?

3185 **Mlle MARION BOUR :**

De tous âges, jusqu'à 18 ans.

3190 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors il y aurait par exemple une belle soirée de juin, de mai, il y aurait combien d'enfants qui seraient dans la rue à jouer, mettons après souper, juste après souper? Est-ce que qu'il y en aurait beaucoup qui seraient là?

3195 **Mlle MARION BOUR :**

Assez.

3200 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Assez. Parce que le fait qu'il y a eu 100 enfants qui ont signé la pétition, c'est assez impressionnant, il faut le dire. Est-ce que c'est des jeunes qui habitent sur cette rue ou un petit partout?

**Mlle MARION BOUR :**

3205

Un petit peu partout.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3210

J'imagine que vous étiez à aller faire le tour un peu puis demander aux autres qu'est-ce que vous pensez de cette idée-là? est-ce que vous aimez jouer dans la rue? Est-ce que c'est un peu comme ça que ça s'est déroulé?

**Mlle MARION BOUR :**

3215

Oui. Je l'ai fait avec mon amie qui est juste ici là, puis aussi avec Eugénie Couillard puis Fanny Lafond.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3220

Alors, un jour, vous avez décidé de la pétition puis vous avez fait du porte-à-porte ou c'était des amis ou des gens...

**Mlle MARION BOUR :**

3225

Bien, on faisait les gens qui étaient dans la rue.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3230

Les gens qui étaient déjà dans la rue.

**Mlle MARION BOUR :**

Oui.

3235 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

On les immobilise jeune au Québec.

3240 **LE PRÉSIDENT :**

Ça va? D'accord. Marion, merci beaucoup. Alors tu peux laisser ça idéalement à la dame qui est à l'arrière, elle s'occupe et elle va prendre un soin précieux et, avec ta permission, on va mettre ta pétition sur internet aussi. D'accord?

3245 **Mlle MARION BOUR :**

Merci beaucoup.

3250 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup.

3255 **Mlle MARION BOUR :**

Merci.

3260 **LE PRÉSIDENT :**

Bienvenue. Alors c'est avec Marion Bour et sa pétition que prend fin la séance de cet après-midi. Je veux tout simplement vérifier s'il y a un droit de rectification qui a été sollicité. Oui, alors j'aimerais que vous vous approchiez à l'avant et que vous preniez place pour le dire. Vous êtes au courant des règles du jeu? Il s'agit de rectifier une information quantitative, factuelle ou technique. Très brièvement. Monsieur Gariépy.

**M. SYLVAIN GARIÉPY :**

3265

Monsieur Plamondon disait que la proportion des logements n'avait jamais été mentionnée à savoir combien de 3 ½, 4 ½, 5 1/2. J'aimerais rappeler à la commission que ç'avait été spécifié à plusieurs reprises, on avait parlé de proportion de 10 % pour du 3 ½, d'environ 20 % pour du 5 ½ et de 70 % pour du 4 ½. C'était mon point.

3270

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Merci beaucoup, Monsieur. Oui? Monsieur, veuillez vous approcher et nous rappeler votre nom pour les fins de l'enregistrement.

3275

**M. GABRIEL FUGULIN :**

Dans la présentation que j'ai faite, si on veut synthétiser la vision que j'ai du développement du projet ouvert sur le quartier, c'était la dernière diapositive qui représente mon idée de ce que pourrait être un développement harmonieux avec le quartier.

3280

**LE PRÉSIDENT :**

Parfait, on en prend bonne note, Monsieur Fugulin. Merci beaucoup. Alors à vous ou à d'autres citoyens et à d'autres citoyens surtout, parce qu'ils sont sans doute plus nombreux ce soir, je donne rendez-vous à 7 h ce soir. Merci.

3285

**FIN DE LA SÉANCE**

3290

\* \* \* \* \*

3295 Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office  
que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes  
sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

3300 \_\_\_\_\_  
**LOUISE PHILIBERT, s.o.**