

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

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

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

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 3

---

Séance tenue le 30 mai 2012, 19 h  
Au sous-sol de l'Église Saint-André-Apôtre située au  
10505, rue de l'Esplanade  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DU 30 MAI 2012 ..... 1  
PRÉSIDENT ..... 1

**PÉRIODE DE QUESTIONS**

M. Olivier Gilbert ..... 3  
M. Jean-François Beyries ..... 17  
M. Maria Mourani ..... 27  
M. Jean Lachapelle ..... 51  
M. Jean-Claude Lanthier ..... 65  
M. Joël Carrier ..... 73  
M. Jérôme Glad, pour l'Association du design urbain du Québec ..... 85  
Mme Marie-France Lalonde ..... 101  
Mme Diane Thibodeau ..... 108  
M. François Legault ..... 114  
Mme Sherry Basrieva ..... 124

## MOT DU PRÉSIDENT

**M. JEAN PAGÉ, président :**

5            Bonsoir, Mesdames, Messieurs. Bienvenue à la troisième séance de la deuxième partie de l'audience sur la revalorisation du site des anciens garages du MTQ.

10            Ma collègue, Madame Luba Serge et moi, sommes tous les deux commissaires de l'Office de consultation publique de Montréal. Nous avons reçu le mandat de tenir la consultation qui se poursuit ce soir. Nous sommes secondés dans notre travail entre autres par Olivier Légaré, secrétaire de la commission et analyste.

15            Plus tôt, dans le cours du mois, 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 les fonctionnaires de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville et de la Ville de Montréal, de même que le promoteur du projet et son équipe professionnelle. Cette fois, il y a la commission et les citoyens. Nous accueillons les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion. Nous avons eu deux séances hier et nous en aurons une quatrième et dernière  
20            mercredi, le 6 juin prochain en soirée.

              Un peu plus de 40 personnes se sont inscrites pour présenter leur point de vue et la commission a aussi reçu un grand nombre d'interventions écrites additionnelles.

25            Je vous rappelle que les consultations de l'Office répondent au principe selon lequel les citoyens ont le 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.

30            Nos consultations se déroulent selon une procédure établie et les commissaires s'engagent à respecter un code de déontologie.

35 Quant au déroulement de la séance, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire et nous allouerons une vingtaine de minutes à chacun. Nous vous invitons à prendre acte du fait qu'on a lu les mémoires, pour ceux qui les ont envoyés d'avance. Donc, on vous invite à aller à l'essentiel de façon à laisser du temps pour les échanges entre les commissaires et les citoyens. Tous les mémoires seront rendus publics à la fin de l'audience et ils demeureront accessibles sur le site internet de l'Office.

40 Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information et des mémoires. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport avant la fin juillet et 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 à prendre par la suite appartiendront aux élus.

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

50 Enfin, comme vous le savez, la commission tient à ce que le climat demeure serein. Jusqu'à maintenant, les séances se sont déroulées dans le respect des uns et des autres, je l'apprécie énormément, surtout que, hier soir, il faisait particulièrement chaud et humide. Ce soir, on peut espérer que ce sera un petit peu plus tolérable.

55 Je m'attends donc à ce que ça se passe aussi bien aujourd'hui. Je rappelle tout de même que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteintes aux droits fondamentaux ou à la réputation des autres sont irrecevables.

J'appellerai donc en premier lieu ce soir, monsieur Olivier Gilbert. Bonsoir, Monsieur!

60 **M. OLIVIER GILBERT :**

Bonsoir!

**M. JEAN PAGÉ, président :**

65 Je pense que vous avez une présentation visuelle, alors, je vous invite à la lancer.

**M. OLIVIER GILBERT :**

70 Je n'ai malheureusement qu'une seule copie de la présentation visuelle, mais deux copies d'un document qui est attaché à l'intérieur.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

75 D'accord. - On va les donner à Olivier. Nous on a déjà devant nous la présentation visuelle à mesure. Merci. Vous pouvez la lancer peut-être en format diapo. Oui, voilà.

**M. OLIVIER GILBERT :**

80 - Je vais partir mon chronomètre : après 8 minutes, il y a un canard qui va faire du bruit, donc on peut tous s'y attendre maintenant. Ça me donnera le temps de faire une conclusion.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

85 Vous ne voulez pas qu'on ait la surprise, est-ce que c'est ça?

**M. OLIVIER GILBERT :**

90 Non, exactement. Tout le monde va regarder partout, on ne saura pas quoi faire avec ça, etc., etc.

Voilà. Tout de suite je poursuis ou je commence dans le vif du sujet. Je commence avec le sommaire des recommandations. Essentiellement, j'abonde dans le sens de plusieurs

95 personnes, plusieurs organismes qui ont passé avant. L'idée globale que j'ai voulu présenter dans mon mémoire, c'est le concept de développer un PPU, mais j'ai décidé de changer le « P » du milieu par une « C ». Le concept de collaboration est vraiment très très important. On l'a tous vu, donc je ne m'étendrai pas beaucoup là-dessus, mais je me suis permis la création d'un acronyme qui me plaît plus que le PPU.

100 On sait que, par exemple, le PPU qui avait été commandé à un consultant éventuellement par l'arrondissement, etc., a été fait sans nécessairement une très grande consultation. Il y en a peut-être eu, mais je n'entends pas beaucoup de monde dans ces derniers jours qui en ont eu vent. Donc, l'idée c'est d'aller plus loin qu'un PPU avec une approche collaborative.

105 Ensuite, évidemment, établir le moratoire. Comment ça pourra se faire? Il faudra voir, mais ce qui est certain, c'est que je peux comprendre l'inconfort de certaines personnes. C'est-à-dire que ça ne doit pas être évident d'avoir quelqu'un qui est propriétaire de terrain et essentiellement pendant une certaine période de temps l'empêcher de construire.

110 Alors, c'est sûr qu'il y a différentes conditions et on ne s'apitoiera pas sur le sort nécessairement des promoteurs qui ont acheté le terrain, mais ce qui est certain, c'est qu'il y a une certaine responsabilité qui revient à la Ville d'avoir jusqu'à présent introduit un délai quand même important pour essayer de créer en vain des PPU et de ne pas avoir mis les ressources  
115 suffisantes pour que ça arrive. Donc, faire un moratoire, il a peut-être différentes façons, je laisserai ça aux élus de regarder comment ça peut se faire.

120 Profiter de l'engagement des citoyens. Essentiellement, par exemple le mémoire de Projet Montréal hier faisait état, monsieur Desgroseillers faisait état de cette particularité du groupe de citoyens qui sont vraiment engagés, etc., etc. Alors, définitivement, c'est une opportunité à saisir et aussi les nouvelles technologies de collaboration pour faire en sorte que cette vision qui pourrait paraître lourde, longue à créer, etc., ben, il y a un aspect un peu plus pragmatique de nos jours avec l'avènement des médias sociaux, etc.

125 Et là, un petit aparté, le dernier point, un petit aparté qui est un peu plus spécifique sur les logements sociaux, c'est comme un peu une métaphore. On voit les citoyens du quartier se prendre en main, un certain niveau *d'empowerment* comme on dit en anglais, ou l'habilitation en français, et ce serait intéressant que cette notion-là, que cette énergie-là se répercute dans les logements sociaux, et il y a différentes approches pour favoriser ça.

130 Je ne prendrai pas trop de temps sur décrire le contenu à ce moment-ci. Au niveau de moi. Olivier Gilbert, je suis résident d'Ahuntsic depuis 20 ans, j'étais sur la rue Laverdure, maintenant je suis sur la rue Tanguay et donc, je veux m'en excuser tout de suite : Oui, je suis riverain. Mais si un ensemble de citoyens dans une communauté élargie ont droit de dire  
135 qu'ils ne veulent pas de ce développement dans ce quartier, j'ai le droit de dire : Je ne le veux pas dans ma cour malgré le stigmat qui pourrait y être associé. C'est surtout la démesure pour laquelle on en a contre.

Amoureux de la nature, je reviendrai sur ce point-là parce que c'est un point important.  
140 je suis apprenti dans les défis associés aux logements sociaux, c'est une cause à laquelle me suis intéressé davantage. Donc, à prime abord tout de suite - ça pourra sauver des questions à la rigueur à la fin, je suis pour la présence de logements sociaux définitivement. La question de comment évidemment est à voir et on sait que Solidarité Ahuntsic et son Chantier habitation en particulier va présenter un mémoire le 6 juin à cet effet-là.

145 Voilà. Je poursuis. Alors, ce que j'essaie de mettre en perspective ici, je me permets de parler de nature et je vais en parler un petit peu. J'ai quelques photos là-dessus. Le message-clé pour moi, c'est que c'est un site d'exception, on en a tous parlé. Je vais vous donner la vue d'un riverain, d'un citoyen qui habite tout proche de ce quartier à développer et  
150 qu'est-ce que moi j'y trouve en particulier malgré, bon, la présence de Fleury ouest, des transports en commun, la proximité des autoroutes, etc. Moi, qu'est-ce que j'y vois. Et ce que j'y vois, c'est - comme c'est bien écrit, un havre de paix à moins de 10 minutes de marche.

155 Alors ce qu'on voit, évidemment ici je n'ai pas besoin d'être trop trop spécifique, je pense qu'on est tous habitués à cette photo-là, on l'a vue des milliers de fois, mais ce sur quoi

j'aimerais m'attarder, c'est sur le parc qui est à côté de l'Hôpital Notre-Dame-de-la-Merci. L'Île Perry est ici, le pont du CN sur lequel c'est beaucoup de trains de marchandise, mais aussi le train dont on parlait concernant un avantage potentiel du site TOD. Et la piste cyclable passe par là et éventuellement s'en va sur l'Acadie, etc.

160

Alors, c'est l'aspect du site que j'aimerais mettre en valeur. Le message principal, c'est : Avec une richesse aussi exceptionnelle, comment est-ce qu'on peut se permettre de ne pas avoir une vision d'ensemble? Parce que pas seulement les citoyens qui l'utilisent comme moi aujourd'hui, mais bien l'ensemble des gens qui vont habiter sur ce site-là.

165

Alors, juste un petit focus. Voici le parc un peu plus en détail. J'ai une petite étoile ici, c'est l'endroit où je me situais quand j'ai pris cette photo-là. Alors, on parle dans l'encart de *La Presse*, ou le porte folio je pense qu'on l'appelait, on parlait de 15 kilomètres de berge dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville. Quand on regarde les berges qui sont d'accès public, on remarque que 25% de celles-ci, c'est essentiellement ce parc-là. Alors, c'est un parc vraiment exceptionnel et puis ça fait juste souligner encore une fois l'aspect exceptionnel de ce site-là par sa proximité à la rivière.

170

Des oies qui se sont installées il n'y a pas si longtemps que ça, les oisillons, il y a environ un mois, un paysage d'hiver extraordinaire pour les amoureux du froid aussi. Mon vélo, parce que je passe par là tous les matins, et c'est quelque chose que pourront faire l'ensemble des nouveaux résidents aussi si on leur alloue cette possibilité de voie cyclable vers ce parc.

175

- Je regarde mon *iPhone* qui s'est fermé. Il ne me reste vraiment pas beaucoup de temps. Je passe là-dessus. Essentiellement pour créer un plan collaboratif, il s'agit d'avoir une volonté politique et j'ai vu cette phrase-là à un moment donné, je n'ai pas vérifié les droits d'auteur dessus, mais ça fait longtemps, à l'église au baptême de ma petite fille «*Seul, on va plus vite, mais ensemble, on va plus loin.*» Et je pense que ça parle beaucoup, mais une condition *sine qua non* pour qu'on aille plus loin, c'est d'avoir une volonté politique. Et comme j'ai parlé plutôt, la pression de temps est importante sur les élus, auprès du promoteur qui est

180

185

propriétaire contrairement à d'autres endroits avec des défis semblables. C'est vraiment vraiment très important, c'est le premier point .

190 Il y a beaucoup de joueurs qui peuvent participer à l'effort collaboratif que je propose, et que beaucoup de monde propose essentiellement, mais j'en fais état dans le mémoire davantage, donc, on parle des élus essentiellement de la Ville de Montréal, c'est maintenant sous leur contrôle le futur de cette consultation, etc. Donc, il y a une ensemble de joueurs ici qui pourraient contribuer de façon concertée.

195 Un exemple vraiment très intéressant, c'est la Société de développement Domaine Saint-Sulpice. En 2008, madame Campbell a créé, a contribué à une table de concertation. Ça s'est associé au Chantier d'habitation de l'arrondissement et éventuellement une société de développement a été mise en place. Il y a ici *l'attachement* dont je vous ai donné copie qui  
200 parle du mandat, de l'historique, etc., mais essentiellement pour favoriser un redéveloppement du site qui réponde aux besoins des citoyens du Domaine Saint-Sulpice et d'Ahuntsic.

Alors, c'est intéressant ici parce qu'on parle du besoin des citoyens, et je me suis dit : Tiens, c'est rafraîchissant. Donc, la société en ce moment se pose en porte-voix de la  
205 communauté pour l'expression des besoins et des attentes auprès de la Ville de Montréal et ce n'est pas mineur. Parce que ce qu'on dit, c'est que c'est vrai que ça peut être compliqué de collaborer avec plein de monde et d'avoir plein de contacts, etc., mais il y a des moyens, il y a des exemples qui démontrent que c'est possible de s'organiser et d'être pragmatique.

210 Un autre exemple, le Quartier International. Madame Phyllis Lambert à RDI à un moment donné était interviewée et elle faisait l'éloge de la façon dont la collaboration avait été faite dans le Quartier International et pour elle, c'était encore une fois un élément fondamental de tout développement.

215 Je vais un peu vite, je sais que mon temps approche. Je n'irai pas trop trop loin. Essentiellement ce qu'on dit, ce que je veux dire, c'est que c'est vrai que ça peut paraître lourd, on peut imaginer monsieur Musto ici, son porte-parole, monsieur Hurtubise dans la

salle, qui disent «Oui, encore un autre PPU. On est-tu tanné d'attendre et combien de temps ça va prendre s'il faut que tout le monde participe?»

220

Ce que je veux mettre en lumière ici, c'est qu'avec les nouvelles technologies, la nouvelle approche, les médias sociaux, les choses peuvent se faire beaucoup plus rapidement et beaucoup plus efficacement qu'elles ne l'étaient auparavant. Et l'exemple du fait qu'on est ici ce soir pour une deuxième soirée sur quatre soirées de mémoires, etc., démontre bien à quel point, oui, les gens du comité et les autres qui ont aidé ont fait une belle job, mais l'environnement dans lequel on vit fait en sorte que c'est plus facile de faire une belle job que ça n'a jamais été avant.

225

Alors, des exemples ici, la compagnie *Threadless* qui fait du *crowd sourcing*. Elle cherche la créativité d'un ensemble de personnes et choisit les meilleurs designs de T-shirt. Évidemment *Wikipedia* et un ensemble d'autres choses. Je poursuis.

230

Monsieur Paré, c'était intéressant, hier, vous avez parlé que monsieur Carrier, Maurice Carrier, qui a présenté une présentation d'environ une quarantaine de photos de différents appartements, monsieur Carrier avait l'œil et c'est intéressant parce que je pense que l'idée ici, c'est : Pourquoi est-ce qu'on devrait se priver de gens comme monsieur Carrier pour contribuer à un ensemble ici que je pourrais présenter comme étant un PCU au lieu que ce soit le PPU. C'est une notion de base évidente, mais ce serait intéressant de voir qui dans la salle sait où ces logements-là se trouvent.

235

240

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Je vais vous demander peut-être d'accélérer, s'il vous plaît.

245

**M. OLIVIER GILBERT :**

O.K. Donc, ce qu'on dit, c'est que non seulement au niveau de la collaboration, ça peut se faire de façon plus pragmatique, mais ramasser les citoyens d'Ahuntsic, c'est aussi

250 quelque chose de possible. Loin de nous *printemps arabe*, plus proche de nous, mouvement étudiant, et encore plus proche de nous, le groupe-comité *Stop La Démesure* et tous les gens qu'ils ont réussi à mobiliser.

255 Je vais malheureusement passer sur l'aspect des logements sociaux, mais le message principal, c'est d'habiliter les gens, j'en ai parlé dans mon introduction. Des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif sont une occasion importante pour créer une cohésion dans le quartier pour que les gens se prennent en main et qu'on bâtisse une vision durable pour le quartier.

260 La recommandation, j'aimerais terminer avec ça. Je reviens sur le principe du site exceptionnel, la vision d'Olivier Gilbert sur l'exceptionnalité du site. Alors, avant d'ignorer la recommandation d'attendre et d'avoir une vraie vision d'ensemble et durable pour un site aussi exceptionnel, je vous propose de considérer la vidéo. Essentiellement, c'est le silence cette vidéo-là. Donc, je demanderais à tous de respecter ça, elle dure 30 secondes. Donc, ce n'est vraiment pas une grosse chose, et je n'ajouterais rien après cette vidéo-là. C'est la fin.

265 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Merci, Monsieur Gilbert.

270 **M. OLIVIER GILBERT :**

Je vous en prie.

275 **M. JEAN PAGÉ, président :**

On a quand même des questions pour vous.

**M. OLIVIER GILBERT :**

Oui, certainement.

280

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Juste sur la référence que vous avez faite à la Société de développement du Domaine Saint-Sulpice, pouvez-vous nous dire un mot des résultats de cette charrette-là? Pas nécessairement un résultat de design ou autre, mais peut-être est-ce que vous y avez vu un exercice avantageux?

285

**M. OLIVIER GILBERT :**

Oui. Malheureusement, je ne peux pas vous parler des résultats dans la mesure où la charrette elle-même, c'est-à-dire que la Société de développement s'est munie d'outils pour pouvoir élaborer un plan d'ensemble et pour pouvoir faire de la collaboration. Donc, il y a des groupes techniques qui ont été embauchés, etc. Donc, dans un premier temps, il y a l'environnement, l'infrastructure et la gouvernance au niveau politique nécessaire pour que cet événement-là arrive. Donc, en soi, c'est un premier niveau de succès qui a déjà eu lieu.

290

295

Ensuite, un événement majeur que la Société a fait, c'est que le 12 mai dernier pendant que nous on s'affairait à passer des dépliants aux portes pour un autre sujet, eux autres ils s'affairaient à penser au futur du domaine, c'est ce qu'on appelle une charrette dans le monde de l'architecture et de l'urbanisme, c'est assez connu et toutes les idées qui ont été recueillies ce jour-là par un ensemble d'intervenants vont être consolidées par un groupe spécialisé.

300

**M. JEAN PAGÉ, président :**

D'accord. Je n'avais pas saisi que c'était si récent que ça; je pensais que c'était un exercice qui avait eu des suites. Donc, c'est vraiment extrêmement récent.

305

**M. OLIVIER GILBERT :**

310 Oui.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

315 Même si vous avez passé par-dessus assez vite, je voudrais vous amener sur votre propos où vous dites miser sur l'habilitation des résidents de logements sociaux.

**M. OLIVIER GILBERT :**

320 Oui.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

325 Vous vous dites favorable à la mixité dont une partie de la réalisation en quelque sorte, ou concrétisation, passerait par la présence de logements sociaux. Vous vous interrogez sur le comment, mais développez un peu, s'il vous plaît, cette idée d'habilitation et qui s'occuperait ou qui verrait à habiliter à tout événement?

**M. OLIVIER GILBERT :**

330 Je pense que c'est une question intéressante dans la mesure où il est sûr que mettre en place des structures plus collaboratives comme par exemple une coopérative d'habitation, un OSBL, nécessite des ressources qui ne sont pas nécessairement juste un développeur qui va essentiellement vendre à des gens qui vont venir avec...

335 Alors, je n'ai pas de réponse sur essentiellement jusqu'à quel point on va être capable de trouver des gens qui vont... pas se préoccuper, mais s'investir de façon complète, de façon à créer une coopération, mais ce qui est certain, c'est qu'en ce moment, ce sont des éléments qui sont en manque non seulement dans l'arrondissement, mais dans l'ensemble de la ville et

340 il y a des super exemples, il y a des listes d'attente extraordinaires autour d'organismes  
comme ceux-là.

345 Donc, il y a beaucoup de gens qui veulent s'organiser en mode coopératif et, oui, ça  
représente des défis, je ne suis pas encore un spécialiste et je ne le serai probablement  
jamais, mais il y a des gens qui le sont dans le groupe à qui j'ai parlé. J'ai parlé aux gens de  
Solidarité Ahuntsic, Chantier Habitation, Société de développement, et il y a de la place pour  
ça, il y a de l'énergie pour ça.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

350 Dois-je comprendre en fait que cette notion d'habilitation, c'est d'impliquer  
éventuellement les futurs occupants des logements sociaux plutôt que de traiter ça comme  
une offre de logement et puis, bon, viendront ceux qui s'inscriront tout simplement dans  
quelque chose de plus dynamique?

355 **M. OLIVIER GILBERT :**

360 Oui, exactement. L'essentiel de la logique en arrière de ça, c'est que les gens qui  
achètent, qui deviennent propriétaires par exemple, ou même en location, doivent contribuer à  
une structure de gouvernance de l'ensemble de la bâtisse et de la vie communautaire. Donc,  
essentiellement, on pourrait parler d'un groupe de copropriétés, un syndicat des copropriétés,  
oui. Alors, on peut penser à ça, mais dans un monde beaucoup plus, si on peut dire,  
communautaire. Parce que dans une coopérative d'habitation, il y a énormément d'éléments  
communs comme par exemple, une salle, une grande salle à manger, une salle de réception,  
une salle communautaire, on peut même imaginer une cuisine communautaire.

365 Donc, il y a un ensemble de choses que la coopérative ensemble peut décider de faire  
pour améliorer leur milieu de vie, échange d'atelier, échange d'outils, etc., etc. Donc, l'idée,  
c'est que les gens prennent en main vraiment tout leur environnement.

370 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Et considérant donc cette approche-là du point de vue disons des futurs résidents éventuels des logements sociaux, à quoi s'attendrait-on des résidents qui sont déjà en place? Parce que j'imagine que ça se fait aussi... ça ne se fait pas de façon séparée, ça se fait en interaction?

375

**M. OLIVIER GILBERT :**

Oui. Jusqu'à un certain point, évidemment je ne peux pas vraiment donner la nature ou qu'est-ce que pourrait être la nature exacte de cette collaboration, mais ce qui est certain, c'est qu'on retrouve en ce moment dans le quartier des gens qui sont intéressés au mieux-être de leur quartier. On le voit ce soir ici par exemple. En ayant des gens qui sont affairés au mieux-être de leur environnement, de leur bâtisse, de leur communauté, veux, veux pas, il y a un élément de cohésion parce qu'il y a des valeurs qui sont communes entre les gens qui habitent en ce moment dans le quartier et les gens qui vont y habiter.

380

385

Je ne dis pas que c'est réaliste de dire que l'ensemble des 150 ou 100 par exemple ou 75 logements seraient coopératifs ou OSBL, mais il s'agit de créer ce momentum. Il y a un momentum qui a déjà eu lieu, ça a eu lieu ailleurs, et si on ne saute pas sur l'occasion pour au moins avoir ne serait-ce qu'une bâtisse, un certain nombre de logements en mode coopératif, quels seraient les modèles pour la suite. Donc, l'idée, c'est de croître vers ça de plus en plus.

390

**M. JEAN PAGÉ, président :**

D'accord. Madame Serge ?

395

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

J'aimerais revenir un peu sur l'idée de la collaboration que vous décrivez. Je pense qu'à un moment donné, vous l'avez fait tout à l'heure, vous avez identifié des joueurs-clé, des

400

groupes qui sont déjà organisés et vous parlez aussi des citoyens et peut-être futurs résidents du quartier aussi et vous parlez de médias sociaux et je me demandais comment ça pourrait fonctionner.

405 Une charrette, quand on fait une charrette, si j'ai bien compris, on invite certains individus qui viennent à titre individuel ou représentant d'un organisme. Est-ce que vous avez une idée, les médias sociaux, est-ce que ça pourrait être utilisé d'une façon, et pas réactif seulement, mais vraiment d'une façon créative?

410 **M. OLIVIER GILBERT :**

Tout à fait. Je pense qu'essentiellement, un peu comme l'exemple que je donnais soit de *Wikipedia* ou de *Threadless* ou... il y en a un nombre, il y a différentes approches pour aller chercher ce que les gens pensent, ce que les gens veulent, les idées qu'ils ont.

415 Alors, on pense par exemple, ne serait-ce que notre site web en ce moment fait aussi référence à l'environnement *Facebook* dans lequel on peut échanger au niveau d'un blog et proposer des idées. Moi je n'étais pas et je ne suis encore pas membre de *Facebook*, donc, je n'ai pas pu contribuer à ça, ça fait que je me suis retrouvé avec des vingt et des trentaines de emails à tous les jours qui se passaient de membre en membre, mais l'idée, c'est de  
420 maturer, de devenir plus mature dans l'exploitation de ces ressources-là.

425 Alors, c'est vraiment fantastique ce qu'on peut faire avec le concept de *Wiki* par exemple - qui est le diminutif de *Wikipedia*. Alors, il y a beaucoup d'outils, je ne peux pas les nommer ici en ce moment, pas parce que je n'ai pas le temps, mais bien parce que je ne serais juste pas en mesure de les nommer, mais il y a beaucoup d'exemples d'environnements collaboratifs qui sont facilités par les médias sociaux. C'est des partages d'idées essentiellement qui créent et qui génèrent des nouvelles idées.

430 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors, ce serait comme un site, peut-être une page *Facebook* qui serait ouverte à tout le monde qui est intéressé au quartier?

435 **M. OLIVIER GILBERT :**

Ça pourrait être ça, mais ça pourrait aller beaucoup plus loin que ça. En réalité, c'est intéressant votre question parce qu'on pourrait penser que la première étape du mouvement collaboratif et créatif, ce serait de dire : Comment est-ce qu'on va collaborer et créer ensemble? Et juste de poser cette question-là à un ensemble de personnes peut nous amener à des choses extraordinaires auxquelles on n'aurait pas pensé et auxquelles les moyens classiques, je veux dire ce qui existe aujourd'hui ne supporte pas ça nécessairement.

440  
Donc, c'est vraiment une question de fédérer par une très grande communication un échange d'idées effervescentes, de fédérer des nouvelles idées.

445 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Et ce serait - je ne veux pas pousser trop loin, mais ce serait surtout des gens qui sont résidents ou futurs résidents ou bien ce serait ouvert par exemple aux élus, à l'arrondissement?

450 **M. OLIVIER GILBERT :**

455 Complètement ouvert. Enfin, j'espère. Si j'ai mon mot à dire, et je pense que je l'aurai puisque c'est ça que je propose, oui, il faut que ce soit ouvert. Alors, quand je nomme tous les intervenants, j'ai aussi mis le logo du promoteur Musto si vous avez remarqué et je considère que d'une part en tant que propriétaire, c'est la moindre des choses, mais même s'il ne l'était pas, la vue pragmatique, la connaissance du marché de l'immobilier et du résidentiel des

460 promoteurs est nécessaire pour qu'on puisse arriver à quelque chose de réaliste si on ne veut pas rester avec ces garages-là pour un autre 15, 20 ans.

465 Ça prend des gens qui savent de quoi ils parlent et qui peuvent nous aider à arriver à quelque chose de réaliste dans le marché. Donc, oui, il y a plein de monde qui doivent être impliqué. Il n'y a pour le moment dans ma tête aucune limite sauf celle qui fait en sorte que ça pourrait être compliqué parce qu'il y a trop de monde, mais à ça, je réponds qu'il y a beaucoup d'exemples à travers le monde ce dernier printemps qui ont montré qu'on est capable quand même de converger si négociation il y a.

470 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Je vous remercie.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

475 Donc, ça devient, si je comprends bien, un peu le bras technique communicatif de l'élaboration du PCU?

**M. OLIVIER GILBERT :**

480 Oui, exactement. Et la raison pour laquelle j'en parle parce que, bon, ça existe, on l'a utilisé, il y a plein de monde ici qui ont visité le site web, etc., ça fait que ce n'est pas nouveau, mais la raison pour laquelle j'en parle, c'est pour essayer d'augmenter le niveau de confiance de nos élus, du promoteur, des citoyens, que ce n'est pas comme avant et qu'on peut vraiment créer des choses extraordinaires et on le voit partout autour de nous.

485 Ça fait que c'est surtout pour ça que j'en parle. De quelle façon exactement la page ou pas, il y a vraiment beaucoup beaucoup de possibilités. Et voilà.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

490 À la limite, ce groupe-là pourrait tranquillement transformer s'il y a une prédominante d'opposition en une prédominante de convergence pour réaliser quelque chose?

**M. OLIVIER GILBERT :**

495 Ah, bien, définitivement. L'objectif, c'est de créer un PCU et des projets pragmatiques qui peuvent aller dans ce sens-là. Donc, ce n'est plus : On veut pas ça, on veut pas ça, on veut pas ça, on veut pas ça. Seulement si ça contribue à savoir qu'est-ce qu'on veut, mais l'objectif, c'est de savoir qu'est-ce qu'on veut. Ce n'est pas de détruire ce qu'il y a.

500 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Merci beaucoup, Monsieur Gilbert, de votre contribution.

**M. OLIVIER GILBERT :**

505 Je vous en prie.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

510 Alors, je vais maintenant appeler monsieur Jean-François Beyries, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur! Est-ce que vous avez une présentation visuelle qui accompagne? Oui? Bon.

**M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :**

515 Une petite présentation visuelle. Alors, Madame la commissaire, Monsieur le président, bonsoir! Jean-François Beyries. Je suis résident de la rue Meilleur avec ma famille depuis 2001. Merci encore de nous recevoir et de nous écouter.

520 Mon mémoire n'est pas académique, il est constitué d'informations qui ont été portées à mon attention dans le cadre de cette consultation, de réflexions qui en ont suivi, de l'exploration d'une proposition alternative et d'une conclusion que je me suis permis de faire aux termes de ce travail citoyen.

525 Là, je vais sauter, comme vous nous avez proposé, d'éviter de rentrer dans les détails des mémoires puisque vous les avez lus, je vais sauter les parties, comment dire, qui reprennent un peu le projet et de le mettre dans son contexte.

530 Je vais juste faire le point suivant. C'est que les citoyens ont à se prononcer sur un projet de développement immobilier de grande envergure qui a selon ce qu'on a pu constater fait l'objet d'aucun processus de concertation avant évidemment celui qu'on vit maintenant, qui a reçu plusieurs refus lors de son cheminement administratif en vertu des outils d'urbanisme généralement utilisés pour ce type de développement et qui, pour des raisons difficiles à comprendre, a été porté par les élus en vertu de l'article 89 vers le conseil municipal pour son éventuel adoption. Puis on se trouve ce soir ici ensemble.

535 Ma présentation en fait, je vais la *focusser* un peu sur le quartier en fait dans lequel le projet se présente, le quartier que tout le monde connaît, mais plus spécifiquement, c'est le quartier d'Ahuntsic-Ouest.

540 Alors, dans son état actuel, le quartier Ahuntsic-Ouest est principalement constitué de résidences privées, isolées, jumelées ou parfois pour les plus anciennes parties continues. Donc, j'ai pris des exemples un peu sommaires de ça. On trouve aussi en moindre quantité des petits duplex ou multiplex généralement insérés entre des résidences privées ou parfois regroupés près des rues commerciales.

545 La grande majorité des bâtiments ont de 1 à 2 étages, quelques plex ont 3 étages, surtout sur les rues commerciales et le boulevard Henri-Bourassa. La trame des rues et du lotissement typiquement montréalais structurent des îlots allongés nord-sud, les rues est-ouest montrent soit des côtés de lots, soit des alignements de façades résidentielles ou dans le cas

550 de la rue Fleury Ouest, une variété de petits commerces de quartier. Donc là, je n'ai pas  
illustré les commerces, mais je pense que tout le monde connaît bien la rue Fleury à ce sujet.

555 Les rues principalement résidentielles du quartier sont structurées par des alignements  
d'arbres urbains matures dégagées par de généreux reculs en marge avant. Elles forment de  
véritables jardins linéaires. Elles sont, tout comme les grands parcs qui complètent l'espace  
public, les poumons du quartier.

560 Pour sa part, le boulevard Henri-Bourassa ouest présente un environnement physique  
et un cadre-bâti moins harmonieux. Le parcellaire témoigne de ses origines en tant que  
chemin et des interventions d'élargissement qui en ont fait une artère véhiculaire majeure. Il  
supporte un volume important de circulation. Le cadre-bâti est irrégulier, généralement de 2 à  
4 étages. Il accueille des commerces, des bureaux, des institutions et des bâtiments  
résidentiels.

565 Quelques réalisations récentes ont formalisé un gabarit de 3 étages. Ça c'est  
concernant les rues résidentielles et le caractère paysager des rues, puis le cadre-bâti qui  
s'est formalisé sur Henri-Bourassa. C'est des projets modestement récents, mais disons qui  
sont proches du projet.

570 Le quartier qui borde immédiatement le site est constitué principalement de résidences  
d'un étage sur les rues Tanguay, Hogue et Meilleur, de bâtiments résidentiels, commerciaux et  
institutionnels de 1 à 3 étages sur Henri-Bourassa et de la prison Tanguay. Donc, on s'entend  
que j'essaie de faire le point sur le quartier immédiat au périmètre du projet.

575 La trame de rues proposée par le projet à l'étude ne correspond ni à l'échelle, ni à  
l'orientation des rues du quartier. Les tours, telles que proposées, sont une solution  
architecturale incompatible avec le cadre-bâti du quartier, elles créent une rupture d'échelle  
complète avec le tissu urbain environnant.

580 La disposition des tours au périmètre du site et l'espace extérieur qui en résulte  
forment une enclave isolée qui nient le quartier dans lequel le projet s'inscrit et qui ne participe  
pas à l'espace public du quartier. Le projet à l'étude tente d'imposer une échelle et un modèle  
de développement qui ne témoigne d'aucune sensibilité aux caractéristiques du quartier.  
Introverti, il se place en rupture avec le tissu urbain du quartier en évolution depuis plus de 60  
585 ans.

De plus, s'il va de l'avant, le projet dans sa forme actuelle compromet l'évolution future  
de tout le secteur en voie de développement. Le projet suit un modèle de développement  
dicté exclusivement par des impératifs du marché et les objectifs de rentabilité du promoteur.  
590 Il ne présente aucune volonté d'intégration, ni au point de vue urbanistique, ni au point de vue  
architectural.

En l'absence de cadre réglementaire approprié au développement du site, le  
promoteur semble s'être servi de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal pour forcer  
595 son projet sur un site en transition dans un quartier convoité.

Ces deux images illustrent le projet Des Jardins l'Acadie de Construction Musto. À  
gauche, la phase 1 qui est complétée; à droite, la phase 2 du même projet actuellement en  
construction. Le projet à l'étude suit le même modèle.  
600

Sur le parc de proximité. Le parc de proximité que le promoteur offre à  
l'arrondissement n'en est pas un. Il s'agit d'un square en cloisonné, quasi privé dont le fond  
de terrain est versé par obligation à l'arrondissement qui devra à ses frais l'aménager et  
l'entretenir. Il ne contribue en rien à l'espace public du quartier, il ne desservira que les futurs  
605 résidents des tours.

Si tous les développements présentent par fragment des espaces tels que celui  
proposé, l'arrondissement se retrouvera avec un chapelet de petits espaces disséminés sans  
structure. Si l'arrondissement juge nécessaire de développer un nouveau parc, il doit le

610 planifier selon le potentiel des terrains à développer et prendre les mesures réglementaires  
nécessaires pour qu'à terme un nouveau parc digne de ce nom voie le jour.

Concernant le travail de planification de l'arrondissement. Le cheminement  
administratif du projet tel qu'il nous a été présenté a été rendu possible par un vide  
615 réglementaire témoin de l'absence de planification de la part des services de l'arrondissement  
depuis l'abandon du site en 2006 par la Société immobilière du Québec.

Comme citoyens, nous sommes en droit de nous attendre à ce que ce soit les  
fonctionnaires, épaulés par des professionnels le cas échéant et en concertation avec le  
620 milieu, qui préparent avec diligence et dans l'intérêt commun les outils réglementaires afin  
d'établir les paramètres de développement des sites en voie de développement sur les  
territoires de l'arrondissement.

Par la suite, les promoteurs peuvent en connaissance de cause préparer leurs projets  
625 en les inscrivant à l'intérieur des balises établies par un processus public. En l'absence d'une  
telle démarche, il est illusoire de s'attendre à ce que ce soit les promoteurs qui se fixent par  
eux-mêmes les balises requises pour assurer l'arrimage de leurs projets au milieu, encore  
moins aux objectifs de développement à moyen et à long terme du territoire de  
l'arrondissement. Il est inconcevable que ce projet puisse se substituer aux critères de  
630 développement et au cadre réglementaire pour un site de cette ampleur dans un contexte de  
spéculation privée.

Alors, bien modestement, je propose quelques pistes à explorer pour requalifier le site.  
Nous croyons que la ville se construit dans l'intégration et la continuité en puisant dans son  
635 passé et en se projetant vers l'avenir. Nous croyons que le développement de grands sites  
tels que celui-ci doit être encadré par des objectifs consensuels à l'intérieur desquels les  
promoteurs et les professionnels peuvent réaliser des projets cohérents, créatifs et rentables,  
un cadre qui assure un lien équilibré, une relation durable et enrichissante entre le projet et  
son contexte.

640

La lecture et la réception que les citoyens feront d'un projet sur le site dépend de la clarté des figures et des références qui y seront mises de l'avant. Nous proposons les trois points suivants pour une requalification du site. La première mise à l'échelle en vue de son raccord au quartier passe par la poursuite de la trame des rues en adoptant la géométrie et les qualités paysagères propres au quartier ainsi que la constitution d'îlots urbains, le pâté de maisons, à l'échelle du quartier. La seconde mise à l'échelle passe par un découpage du parcellaire afin de définir une hiérarchie d'interventions propre au site. La troisième mise à l'échelle du site passe par l'adoption de nouveaux gabarits de hauteur qui répondent à la fois aux objectifs d'intégration au quartier, de densification et à la nouvelle hiérarchisation du site, c'est-à-dire différents niveaux de hauteur selon les différentes parties des corps d'îlot qu'on peut voir.

Trois mises à l'échelle qui requalifient ou qui requalifieraient le site, qui établissent à la fois la trame de l'espace public et le cadre pour un développement immobilier qualifié. Ils forment une matrice inspirée de celle qui a permis l'évolution du quartier à ce jour et qui est porteuse de son développement futur.

De plus, nous croyons que l'adoption de figures urbaines claires et reconnaissables telles que les rues plantées d'arbres, l'enfilade des cours avant, l'îlot urbain, l'immeuble urbain, l'ensemble urbain, les cours arrière, éventuellement la création d'un nouveau parc à l'échelle du secteur sont des ancrages qui permettront l'identification des citoyens à ce nouveau fragment de quartier en devenir.

Cette matrice et ces figures offrent un potentiel de développement dynamique appuyé sur des bases connues et ouvertes sur un éventail de solutions architecturales toujours en relation intime avec l'urbanité en mutation de notre quartier et avec son échelle propre.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Je vais vous demander de conclure peut-être, Monsieur Beyries.

**M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :**

J'arrive à la fin. Excusez-moi, mais c'est difficile de couper dans un mémoire que...

675

**M. JEAN PAGÉ, président :**

D'accord, mais je pense que déjà, il y a beaucoup de votre message qui est passé, puis on a des matières à question. Alors, je vous laisse conclure.

680

**M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :**

Vous avez des... Parfait. Je vais conclure, oui, d'accord. Donc, afin d'illustrer le potentiel de développement du site à partir de l'esquisse, enfin du petit plan que j'ai regardé ou élaboré, nous présentons des exemples de comparables tirés du tissu urbain montréalais qui pourraient voir le jour en respectant une échelle et une hiérarchie des gabarits plus sensibles au site tout en proposant une densification importante du cadre-bâti par rapport au quartier environnant.

685

Ces exemples mettent de l'avant la possibilité d'un développement inspiré par des précédents tirés de la culture et des savoir-faire urbain et qui respecteraient les grandes orientations du Plan d'urbanisme. Ce sont des précédents réels qui offrent un cadre de vie convivial et un potentiel de développement de qualité.

690

Donc, des exemples qui témoignent d'une échelle urbaine humaine. Donc là, on parle dans le fond pour les immeubles mixtes sur le boulevard Henri-Bourassa, 4 à 6 étages. Là, évidemment que ce n'est pas des bâtiments qui ont la même forme et le même gabarit exact que ce qui est proposé sur les dessins, mais l'idée c'est le gabarit en hauteur, puis de montrer des immeubles qui ont une certaine mixité, puis qui ont une échelle qui est plus adaptée à l'environnement immédiat du site.

695

700

705           Donc ça, ce serait, disons par exemple pour les bâtiments sur Henri-Bourassa. Pour les corps d'îlot, il faudrait que je fasse un aller-retour entre le plan, puis les... mais, bon, pour les corps d'îlot où est-ce qu'on envisageait des maisonnettes, c'est un exemple, puis ensuite au nord du site, on pourrait envisager par exemple des bâtiments de 3 à 4 étages, des bâtiments... enfin, ça c'est des bâtiments résidentiels.

710           Tout ça pour dire donc que c'est en tant que citoyen, par amour et par respect pour notre ville que nous sommes catégoriquement opposé au projet tel que présenté – pas opposé au développement du site. Ce projet représente une rupture complète du tissu physique et social du quartier, rupture de la trame des rues, rupture d'échelle dans les gabarits de hauteur des bâtiments, rupture de morphologie en rapport au contexte environnant.

715           Introverti, il nie sa relation au quartier dans lequel il souhaite s'imposer. Ainsi, nous sommes d'avis qu'il serait dans l'intérêt commun de surseoir à l'adoption de tout projet de développement sur le site et particulièrement celui-ci tant qu'un cadre réglementaire plus détaillé ne sera pas élaboré; de mandater les services de l'arrondissement afin qu'ils préparent ou fassent préparer dans les plus brefs délais les outils de planification appropriés afin de définir un nouveau cadre réglementaire pour le site et pour le secteur appelé à être  
720           développé, le tout en concertation avec le milieu; d'inviter le promoteur, lorsque les outils de planification auront été préparés, à présenter un autre projet qui s'y conforme.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

725           Très bien.

**M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :**

            Merci.

730 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Merci beaucoup, Monsieur Beyries. On veut garder du temps un petit peu pour des questions. Je voudrais maintenant passer la parole à madame Serge.

735 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Vous avez fait beaucoup de travail en termes d'architecture et la trame de rues. Est-ce que vous avez pensé quel genre de clientèles, quel genre de ménages...?

740 **M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :**

L'objectif, Madame, ce n'était pas nécessairement de spécifiquement développer tous ces aspects-là. L'idée, c'était de donner une trame de développement, un sens de développement où chaque partie de projet pourrait faire l'objet de différents types de tenure. Un des bâtiments pourrait devenir un bâtiment à vocation sociale, l'autre pourrait être des condos, du locatif, tout est possible à partir de cette trame-là, Madame. Je n'ai pas vraiment fait cet exercice-là.

750 Je me suis plus concentré sur des questions formelles, des questions, vous avez dit d'architecture, je pense qu'effectivement ça traite plus des questions d'architecture urbaine on va dire. Pas spécifiquement d'architecture en termes de couleur de brique, mais de forme urbaine, de type de développement pour de grands sites, particulièrement celui-là.

755 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord. Et le parc, vous savez, je pense qu'il est plus large que ce qui est prévu actuellement; est-ce que vous avez pensé à des équipements, des besoins dans le quartier ou c'est un espace vert que vous prévoyez comme tel?

**M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :**

760

L'objectif, ce n'était pas de faire un projet avec des détails d'équipements. L'objectif, c'est d'établir le fait que si on a besoin d'un parc dans l'arrondissement, ce parc-là devra avoir une certaine échelle, puis il devrait être planifié par l'arrondissement au-delà de faire, de demander spécifiquement au promoteur sur le site de donner un 5% ou un 10% de terrain, puis d'essayer de se débrouiller pour que ça ait l'air de quelque chose.

765

Un parc, c'est un parc, ce n'est pas un petit square qui est en cloisonné entre 8 bâtiments qui sont tous tournés les uns contre les autres. Si on veut un parc à l'échelle d'un arrondissement, c'est une planification qui doit se faire à long terme à partir de terrains en voie de développement, puis ce que je fais simplement, c'est que je montre dans le dessin un parc futur, potentiel, advenant que la prison ne soit plus là.

770

Mais c'est certain que je n'ai ni le mandat, ni l'expertise pour faire de la planification à long terme sur... Je ne peux pas me substituer à l'arrondissement. Cet exercice-là devrait être fait par l'arrondissement. S'il y a un parc qui doit avoir lieu, c'est à l'arrondissement de le planifier, puis d'en trouver l'échelle, puis de le planifier en conséquence des besoins.

775

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors ce que je comprends, c'est que le parc serait bienvenu pour l'ensemble du quartier, c'est quelque chose qui serait désirable?

780

**M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :**

Je crois que oui à l'échelle d'une planification à grande échelle de ce secteur-là, je crois que oui, mais je n'ai pas... bien humblement, ce n'est pas mon expertise de prendre ce type de position.

785

790 Je fais simplement illustrer un potentiel de développement qui dépasse le cadre du site  
qui nous concerne parce que je crois que ce sujet-là devrait être abordé par l'arrondissement  
puisque ç'a été soulevé en plus dans les consultations qu'effectivement à moyen terme, il était  
sujet que la prison disparaisse ou enfin... Bon.

795 Il y a un point de planification à moyen et à long terme à faire sur cet ensemble de  
terrains-là. Puis ça faisait état... dans le fond, la présentation du parc fait état de cette  
préoccupation.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

800 D'accord.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

805 Merci beaucoup, Monsieur Beyries. Madame Maria Mourani, s'il vous plaît. Bonsoir,  
Madame Mourani!

**Mme MARIA MOURANI :**

810 Bonsoir! Mesdames, Messieurs, bonsoir! Monsieur Paré, Madame Serge, c'est un  
plaisir pour moi de commenter ce projet à titre de députée fédérale d'Ahuntsic. Je voudrais  
tout d'abord saluer les citoyens qui se sont mobilisés face à ce projet-là et saluer le travail du  
comité des citoyens pour un développement équilibré d'Ahuntsic-Ouest.  
(APPLAUDISSEMENTS)

815 **M. JEAN PAGÉ, président :**

S'il vous plaît. Je comprends, mais je ne voudrais pas non plus qu'on réduise le temps  
dont on dispose. Je demande aux gens de contenir leur enthousiasme. Je vous écoute.

820 **Mme MARIA MOURANI :**

Tout d'abord, je trouve regrettable que la Charte de la Ville de Montréal permet d'éviter un référendum pour un projet de cette ampleur et je trouve aussi regrettable que nous soyons dans cette démarche-là alors que les données préparatoires de ce projet sont incomplètes.

825

Plusieurs études sont manquantes et je vais vous en nommer quelques-unes. On sait qu'il y a eu une étude partielle de la circulation, mais quant à moi, il n'y a pas eu d'étude sur la sécurité routière. Le Comité d'architecture et d'urbanisme dans son avis du 17 février a demandé qu'il y ait des coupes schématiques présentant un point du projet à hauteur de piéton du côté sud d'Henri-Bourassa, il n'y en a pas.

830

Il n'y a pas de programme particulier d'urbanisme accepté pour le secteur identifié. Pas d'étude d'impact sur les services publics du secteur dont les écoles, les services de santé, sociaux, la STM. Et le Comité d'architecture et d'urbanisme, toujours dans le même avis du 17 février, considère qu'il est nécessaire d'étudier les impacts sociaux de l'arrivée de plus de 2 000 personnes dans le secteur, mais il n'y en a pas.

835

Je ne vais pas m'étendre sur tous les points du mémoire. Je vais m'en tenir à une réflexion purement criminologique et de certains éléments inhérents au projet ou pouvant découler suite au projet.

840

Tout d'abord, on constate de plus en plus que la tendance actuelle au Québec, et au Canada d'ailleurs, est de construire des prisons ou des pénitenciers dans des champs ou des parcs industriels, donc dans des zones plutôt isolées. D'ailleurs depuis 2006, il y a eu plusieurs annonces de futures prisons, de construction de futures prisons par le ministère de la Sécurité publique, et la grande majorité, pour ne pas dire la totalité, sont isolées des populations, par exemple, celui de Sept-Îles, Roberval et même la prison rénovée de Percé.

845

Prenons l'exemple de Roberval qui sera dans un parc industriel avec une superficie réservée de 140 000 mètres carrés, avec plus de 290 caméras de sécurité. Donc, on voit que

850

la tendance vraiment est à une sécurisation importante des prisons. Je vais vous expliquer pourquoi.

855 Tout cela, je vous dirais, c'est non seulement pour la sécurité à l'intérieur des murs, mais aussi pour la population. D'ailleurs, la prison de Trois-Rivières où il y a eu beaucoup de problèmes d'introduction de drogue, la SIC a acheté les terrains autour de la prison et a déboisé pour augmenter le périmètre de sécurité. Donc, je trouve assez aberrant qu'elle ait vendu dans ce cas-là, mais, bon, bref.

860 Actuellement, nous savons, nous le savons, nous en sommes très conscients, les services correctionnels le disent aussi, la drogue, les armes entrent dans nos prisons. L'une des techniques utilisées pour l'introduction de drogue est la voie aérienne, que ce soit par balle, ballon, arbalète, j'ai déjà vu même des arbalètes, c'est assez ingénieux, et d'ailleurs nous dans Ahuntsic, j'ai rencontré plusieurs citoyens de Poincaré qui me témoignaient qu'il y  
865 avait des trafiquants de drogue qui traversaient leur terrain pour balancer la drogue vers le centre de détention de Montréal Bordeaux, ça m'a été confirmé par le directeur de la prison de ce temps-là, et ils font ce qu'ils peuvent pour contenir cette introduction de drogues.

870 Donc, il est quand même assez aberrant de penser qu'on va mettre des immeubles de 12 étages à côté du Centre de détention Tanguay. Donc, dans la coupe, on le voit bien que l'immeuble surplombe la prison, et ce, même si on a une zone tampon.

875 Alors, plusieurs hypothèses sont envisageables lorsqu'on a un immeuble de cette grandeur-là pas très loin d'un centre de détention. Bien sûr, introduction de drogue, ça se fait déjà et on est à ras le terrain. Intimidation, menaces des agents correctionnels et du personnel, intimidation... le plus bel exemple, il peut y avoir des personnes mal intentionnées qui vont, oui, effectivement acheter ou louer les appartements en étage et observer les membres du personnel.

880 On sait aussi qu'il y a des membres du personnel qui travaillent autant au Centre de détention Bordeaux qu'à celui de Tanguay. J'ai même connu des agents de correction dont

885 les conjointes agents de correction travaillaient à Tanguay, puis lui travaillait à Bordeaux. Donc, toutes sortes de scénarios où on peut photographier les plaques d'immatriculation. Vous savez, les membres du crime organisé ont beaucoup de techniques pour arriver à leurs fins.

890 D'ailleurs, je vous dirais, la grande technique des groupes criminels, que ce soit les gangs de rue ou les organisations criminelles, se fait en trois étapes. La première étape, c'est la corruption. Si vous n'êtes pas corrompible, ils vont passer à une autre étape qui s'appelle l'intimidation, et ça, je peux vous dire, les membres de gang sont champions là-dedans de la même manière que la mafia.

895 Donc, l'intimidation va passer par différentes techniques. Ils vont enquêter sur vos vies, ils vont savoir si vous avez des enfants, ils vont vous jaser comme si rien n'était pour essayer d'avoir un peu plus sur votre vie. Pourquoi? Pour que vous, vous fassiez entrer de la drogue en dedans, pour que vous leur fassiez entrer des cellulaires, des armes, etc.

900 S'ils n'arrivent pas à vous intimider, ils vont passer à un autre moyen, je vous dirais beaucoup moins utilisés parce que généralement l'intimidation, ça suffit, c'est l'assassinat. Donc, on l'a déjà vu. On l'a déjà vu, on a déjà eu des assassinats d'agents correctionnels. Il y a eu un cumul au moment de la guerre des motards et je peux vous dire qu'on n'est pas à l'abri de guerre de gangs, pas du tout.

905 Donc, c'est important d'avoir en tête, je vous donne l'image, un 12<sup>e</sup> étage, un 8<sup>e</sup> étage qui est occupé par des membres du crime organisé qui ont la belle vue qu'ils ont sur la prison Tanguay tout en ayant en tête que la prison Tanguay n'est pas la seule sur le site pénitencier; nous avons aussi le centre de détention de Bordeaux.

910 J'aimerais, si vous le permettez, vous déposer ce rapport qui a été produit par la Direction de la recherche des services correctionnels qui a été déposé maintenant, en 2012, c'est très récent, et que le profil correctionnel 2007-2008 des personnes associées aux gangs de rue confiées au service correctionnel.

915 À la page 17, ce qui est très intéressant et qui m'a interpellée, c'est que parmi tous les membres de gangs de rue condamnés au Québec, devinez combien il y en a à Bordeaux? 48% sont à Bordeaux. Nous avons la moitié carrément de tous les membres de gangs emprisonnés, condamnés au Québec emprisonnés à Bordeaux. Au niveau provincial bien sûr, je ne vous parle pas des centres de détention fédéraux.

920 Donc, vous comprendrez que nous avons un site pénitentiaire très à risque qui déjà, déjà, est à risque d'introduction de drogue. Ça se fait allégrement. Beaucoup de violence à la prison de Bordeaux, c'est connu, reconnu.

925 J'aimerais aussi, si vous le permettez, déposer cette lettre. Bien sûr, j'ai communiqué avec monsieur Stéphanbe Lemaire qui est le président national du Syndicat des agents de la paix en service correctionnel du Québec. Vous comprendrez qu'ils sont les premiers eux aussi touchés par ce site pénitentiaire, ce site... ce serait bon si c'était un site pénitentiaire complet. Donc, je vais vous lire juste une petite partie de la lettre de monsieur Lemaire.

930 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Il va falloir quand même que vous vous approchiez de votre conclusion, Madame Mourani.

935 **Mme MARIA MOURANI :**

940 Oui, oui, la conclusion s'en vient, vous allez voir, c'est très intéressant. Monsieur Lemaire, qu'est-ce qu'il dit? Et je vous lis ça, à la page 2. « *Nous partageons vos inquiétudes de voir s'ériger un projet immobilier résidentiel qui risque de compromettre la sécurité des agents des services correctionnels et de la population en général. Nous confirmons que l'entrée de drogue et des armes dans les centres de détention est courante et que cela entraîne des problèmes de sécurité importants. Un projet résidentiel de 12 étages adjacent à l'établissement de détention Tanguay ne freinera certainement pas ces entrées, au contraire,*

*la tentation sera plus grande pour des gens mal intentionnés d'utiliser ce moyen supplémentaire pour arriver à leurs fins. »*

945

La conclusion de ce qu'il dit, et je partage totalement cette conclusion : « *La Ville de Montréal ne peut faire la sourde oreille lorsqu'il s'agit de la sécurité des travailleurs des centres de détention et de l'ensemble de la population. Le soussigné - donc, monsieur Lemaire - dénonce avec force et vigueur un tel projet qui risque de compromettre des années de lutte pour assurer à ses membres un milieu de travail sécuritaire. »*

950

Donc vous comprendrez qu'il est fondamental que la Ville de Montréal demande au ministère de la Sécurité publique de faire une analyse en collaboration avec non seulement le personnel, mais en toute transparence, sur les impacts sécuritaires liés à la prison Tanguay et la prison de Bordeaux.

955

Moi j'invite la Ville de Montréal à le faire, mais j'invite aussi la population à le faire savoir au ministre de la Sécurité publique qui semble dormir au gaz pour l'instant. D'autre part, j'aimerais revenir sur un point.

960

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Je vais vous demander de conclure, Madame Mourani.

965

**Mme MARIA MOURANI :**

Ah, vous voulez que je conclue. Mon Dieu, j'avais une deuxième partie, mais, bon...

**M. JEAN PAGÉ, président :**

970

Écoutez, je vous donne quelques minutes pour le faire, mais on a des questions à vous poser aussi.

**Mme MARIA MOURANI :**

975

D'accord. Il y a la recommandation 10 que j'avais amenée dans mon mémoire et à la lecture de la lettre de monsieur Stéphane Lemaire, et même pour en avoir jaser avec, je reviendrais sur cette recommandation où je demandais que les immeubles de 12 étages se retrouvent au moins à 3 étages et moins pour être à peu près au niveau de la maison Tanguay et peut-être augmenter le périmètre de sécurité.

980

Je dirais quant à moi, il faudrait que ce soit plutôt des maisons unifamiliales, maximum des duplex, avec une augmentation du périmètre de sécurité que moi j'appelle... que vous appelez la zone tampon. Il faudrait que ce soit un peu plus élargi cette zone tampon si éventuellement on avait à avoir ça.

985

**M. JEAN PAGÉ, président :**

D'accord. Vous avez terminé?

990

**Mme MARIA MOURANI :**

En fait, je n'ai pas terminé, mais comme je dois terminer, je terminerai.

995

**M. JEAN PAGÉ, président :**

D'accord.

**Mme MARIA MOURANI :**

1000

Sur ce point, j'ai terminé, mais j'avais une autre analyse face à des rapports que je devais vous déposer ici, le rapport du SPVM sur le quartier et je... peut-être je vous en fait part rapidement?

1005 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Vous pouvez déposer les documents, mais on voudrait garder du temps pour vous poser les questions.

1010 **Mme MARIA MOURANI :**

Je pourrais vous faire ça rapidement.

1015 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Le résumer? D'accord.

**Mme MARIA MOURANI :**

1020 En fait, je voudrais déposer le rapport du SPVM qui s'intitule *Consolidation des plans d'action et état de la situation en matière de prévention de l'adhésion des jeunes aux gangs de rue Ahuntsic-Cartierville*.

1025 Dans ce rapport, ce qui est fondamental, c'est que où il y a le projet actuel, il y a des zones à risque qui ont été identifiées par le SPVM et plusieurs partenaires du secteur. L'une de ces zones à risque, je ne vais pas toutes vous les nommer. Lorsque vous partez du projet jusqu'au métro Henri-Bourassa, les secteurs identifiés sont le métro Henri-Bourassa, le parc Ahuntsic et plusieurs blocs-appartements bien identifiés où il y a émergence de gangs de rue, où il y a une criminalité assez présente auxquels nous nous attaquons. Il y a aussi d'autres  
1030 lieux qui sont proches du plan.

Ce qui est dit aussi, c'est qu'il y a des facteurs de risques qu'on a identifiés chez les jeunes. D'une part, le fait qu'il y a peu d'endroits accessibles où les jeunes peuvent se rencontrer, manque d'activités culturelles, sportives, difficultés scolaires, etc.

1035

1040 Ce qui est important lorsqu'on regarde tous ces éléments et ces facteurs de risques-là, c'est de ne pas négliger l'arrivée d'une grande densité de population où il y aura un grand nombre d'enfants sur ces lieux-là. Donc, il va falloir y avoir des espaces de rassemblement positif, non seulement un local communautaire, mais un espace pour des activités culturelles, sportives, de l'aide aux devoirs et surtout, il ne faut pas oublier parmi ces facteurs de risques-là, c'est la cohabitation difficile, et là, je nomme textuellement ce qu'il y a dans le rapport, et la proximité entre les riches et les pauvres, d'où l'importance d'une mixité, une vraie mixité.

1045 Lorsqu'on parle d'un immeuble, d'un édifice où il va y avoir plusieurs logements sociaux, moi je n'appelle pas ça de la mixité. La mixité, c'est lorsqu'on n'est pas capable d'identifier un immeuble comme quoi c'est un immeuble où il y a des gens qui ont des problèmes qui sont, disons qui ne sont pas riches. C'est ça la réalité. Et souvent malheureusement, les personnes qui sont de classes défavorisées sont associées à des stigmates, à des préjugés inacceptables ou malheureusement, on se retrouve à ne pas avoir, 1050 si vous voulez... il y a cette identification-là, cet étiquetage-là et cette stigmatisation.

1055 Donc, ce qui serait important, c'est que ces logements sociaux, quelle que soit la dimension, je ne parle pas des dimensions et de la densité, il faut que ces logements abordables, sociaux pardon, se retrouvent répartis dans tous les édifices. Vous comprenez?  
(APPLAUDISSEMENTS)

Et ça, c'est très important...

1060 **M. JEAN PAGÉ, président :**

J'aimerais tout de même que vous arriviez à la fin, s'il vous plaît, Madame Mourani.

**Mme MARIA MOURANI :**

1065 Et là, je termine. C'est très important que ces logements-là soient répartis parce qu'ils vont permettre aux gens de vraiment créer le « vivre ensemble » et une solidarité entre les résidents pour un projet commun. Et le plus bel exemple, ce sont les coop.

Alors, je vous remercie de votre...

1070 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Très bien. Merci.  
(APPLAUDISSEMENTS)

1075 S'il vous plaît. J'apprécie tout de même, Madame Mourani, que vous ayez concentré votre propos au début sur la question socio-criminologique parce qu'évidemment avec votre formation et les intérêts que vous avez entretenus, ça fait de vous peut-être une ressource significative là-dessus.

1080 **Mme MARIA MOURANI :**

Merci.

1085 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Donc, on peut considérer bien sûr que les affirmations que vous faites, vous ne les faites pas à la légère, mais je me dis aussi que pour faire des liens par exemple entre la proximité d'un établissement pénitentiaire, certes, on ne les construirait plus aujourd'hui comme on l'a fait autrefois, mais enfin, il y a un grand nombre de villes dans lesquelles on trouve des établissements pénitentiaires.

1090

1095

Alors, j'aimerais peut-être que vous partagiez ce que les études ou les recherches nous enseignent là-dessus, par exemple, si effectivement la proximité d'édifices en hauteur a été étudiée, que ce soit ici ou dans d'autres villes peut-être d'Amérique du Nord et quelle leçon on peut en tirer.

**Mme MARIA MOURANI :**

1100

Je vous dirais, vous avez raison sur un point qu'il y a des prisons pas très loin de résidences, d'ailleurs chez nous, c'est ça le cas. Que ce soit Poincaré, que ce soit Tanguay, on a quand même des résidences qui sont proches d'un site carcéral. On a deux prisons.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1105

En fait on peut tirer de vos propos qu'il y a déjà une situation en quelque sorte...

**Mme MARIA MOURANI :**

1110

Qui est déjà présente.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

...une menace qui pèse sur le quartier.

1115

**Mme MARIA MOURANI :**

1120

Tout à fait. Tout à fait. Donc, le fait d'avoir des prisons proches des localités, des résidences, fait en sorte que... je vous dirais la plupart des prisons qu'on construit au niveau au fédéral et de plus en plus maintenant au niveau provincial parce que je vous dirais qu'il n'y a pas eu beaucoup de grosses prisons qui se sont construites ces dernières années. C'est des vieilles prisons, des vieilles vieilles prisons.

1125 Ce qu'on constate, c'est qu'en agrandissant le périmètre de sécurité, ça permet justement de voir à la sécurité d'introduction de drogue. Je vous donne un exemple. Si vous prenez par exemple le site pénitentiaire Sainte-Anne-des-Plaines, il y a plusieurs pénitenciers qui sont faits dans un grand complexe, mais pour pouvoir rentrer dans ce site, vous avez des caméras de surveillance, vous avez une longue distance à parcourir en voiture.

1130 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Ça, je comprends très bien. Ce que je voulais savoir...

**Mme MARIA MOURANI :**

1135 Mais il n'y a pas eu d'analyse. C'est ça, je veux juste en venir à mon propos.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Donc, vous dites...

1140 **Mme MARIA MOURANI :**

Il faut...

1145 **M. JEAN PAGÉ, président :**

On n'a jamais, par exemple, fait d'analyses statistiques de l'utilisation qui pouvait être faites d'édifices situés à proximité?

1150 **Mme MARIA MOURANI :**

Qu'est-ce que vous voulez dire par « analyses statistiques de l'utilisation »?

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1155

D'analyses de situation. Vous dites par exemple qu'il y a un risque que si on construisait des appartements sur le site des anciens garages, que ça devienne la propriété de gens rattachés au crime, des choses comme ça. Est-ce que ces hypothèses ont déjà fait l'objet d'études universitaires que vous pourriez partager avec nous ou de rapports d'autorités publiques?

1160

**Mme MARIA MOURANI :**

Ben, je vous dirais de mémoire, c'est la première fois que je vois qu'on construit un 12 étages ou même un 14 étages à côté d'une prison. Je n'ai jamais vu ça. Donc, ça se peut qu'il n'y en ait pas.

1165

**M. JEAN PAGÉ, président :**

On s'entend, Madame Mourani, il n'est pas construit encore. Il y a quand même des villes américaines ou européennes où il y a des conciergeries en hauteur.

1170

**Mme MARIA MOURANI :**

Je vous dirais au Canada, au Québec, il n'y en a pas. En tout cas, pas à ma connaissance. Au Québec, pour moi, ce serait une première qu'on construise un bloc-appartements de cette hauteur-là à côté d'un centre de détention. Moi personnellement, je n'en ai jamais entendu parler, je n'en ai jamais vu sur le terrain. Qu'il y ait des résidences, oui, on en a une preuve sur notre territoire...

1175

1180

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Mais le risque que vous avez évoqué...

1185 **Mme MARIA MOURANI :**

Oui.

1190 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Est-ce qu'il s'appuie sur des études? Ou c'est une hypothèse que vous formulez?

**Mme MARIA MOURANI :**

1195 Le risque que je vous amène s'appuie sur du travail de terrain qui est rapporté par les agents correctionnels de l'état de la situation actuelle relativement à l'introduction de drogue, d'armes à feu, de cellulaires, via justement... via les voies aériennes. Donc, quand on parle de voies aériennes à même le sol, lorsqu'on se retrouve au 12<sup>e</sup> étage, la vue aérienne est encore meilleure.

1200 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Ça, je pense que c'est compris.

1205 **Mme MARIA MOURANI :**

C'est le gros bon sens.

1210 **M. JEAN PAGÉ, président :**

C'est compris.

**Mme MARIA MOURANI :**

Mais il n'y a pas...

1215

**M. JEAN PAGÉ, président :**

J'aimerais vous amener à la question des jeunes.

1220

**Mme MARIA MOURANI :**

Il n'y a pas eu par contre, je vous le dis, il n'y a pas eu d'études spécifiques sur des immeubles à étages parce que selon ma connaissance à l'heure où on se parle, je n'en ai jamais vu d'immeuble comme ça à côté de prison.

1225

Donc, je pense qu'il n'y a pas eu d'études sur quelque chose qui n'existe pas. Je m'excuse, mais ici au Québec je vous parle, je ne peux pas vous parler d'ailleurs.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1230

Non, mais c'est parce que je me disais comme criminologue, vous auriez peut-être eu à explorer ces choses-là.

**Mme MARIA MOURANI :**

1235

Je n'en ai pas vu.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1240

D'accord. Très bien. J'aimerais vous amener peut-être sur les questions d'ordre un peu plus social.

**Mme MARIA MOURANI :**

1245 Oui.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1250 Vous avez évoqué la question de la mixité et des besoins. Est-ce que je dois conclure de ce que vous avez dit que la densité est criminogène?

**Mme MARIA MOURANI :**

1255 Bien, je vous dirais, il faut se poser la question.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

En soi?

1260 **Mme MARIA MOURANI :**

1265 Oui, en soi, parce que là, il y a eu des études qui ont été faites qui font partie de l'approche écologique si vous voulez et je vous dirais que les études dépendamment des auteurs varient. Il y en a qui font des liens entre la densité et le taux de criminalité et je vous dirais aussi ce qu'il faut faire attention, c'est qu'il faut le prendre dans son ensemble, de l'ensemble de l'analyse.

1270 Il y a la densité qu'il faut questionner. Il faut se questionner. C'est pour ça que je dis qu'il faut une analyse sociologique et même criminologique des impacts relativement à la densité. Notamment. Notamment. Parce qu'il faut vraiment une analyse des impacts sociaux.

1275

Il faut aussi considérer que le plan n'arrive pas, ce projet n'arrive pas comme ça dans une zone inhabitée : il est dans une zone où nous savons dans le comté que nous avons des zones à risque, des zones plus fragiles où on sait aussi qu'on a des jeunes plus fragiles qui sont parfois, oui, sont déjà membres de gang. On le sait dans Ahuntsic, on a nos gangs. On ne peut pas en être fier, mais on en a.

1280

Par contre dans Ahuntsic, la particularité, c'est que compte tenu que les partenaires s'attaquent au problème dès la formation de l'émergence de gangs, nous essayons de déraciner le problème avant que les gangs se structurent de telle manière qu'elles deviennent des gangs majeures. C'est ça notre lutte.

1285

Alors ce qu'on dit, c'est que lorsqu'on prend un projet qui est à proximité de sites à émergence de gangs de rue, et on le sait, il faut faire attention de ne pas créer une densité qui mettrait énormément de personnes dans un même petit lieu, donc, qui amèneraient plusieurs familles et jeunes dans ces lieux-là, et faire en sorte qu'il n'y ait pas de mesures de prévention pour aider ces jeunes-là.

1290

**M. JEAN PAGÉ, président :**

J'aimerais vous entendre là-dessus parce que...

1295

**Mme MARIA MOURANI :**

Sur les mesures?

1300

**M. JEAN PAGÉ, président :**

...des hypothèses de densification malgré tout, on en entend parler régulièrement. Je veux dire, ça fait partie d'une façon générale de la densification du territoire urbain, des orientations actuelles précisément dans une perspective de développement durable.

1305 Alors, quels sont les facteurs qui atténuent ou préviennent les risques que vous associez mettons aux gangs de rue?

**Mme MARIA MOURANI :**

1310 Je dirais, j'en ai nommé quelques-uns, c'est vraiment d'occuper les jeunes. Donc, ça veut dire un beau, un vrai beau parc, ne pas avoir des zones enclavées. Ce qu'on a constaté dans les zones enclavées qu'on a dans Ahuntsic, parce qu'on en a, c'est que ces zones enclavées permettent pas seulement aux jeunes, mais à des adultes qui recrutent les jeunes de faire leurs coups à l'abri des yeux de la police ou à l'abri aussi des résidents du coin.

1315 Lorsqu'on se retrouve dans des zones un peu cachées, on se sent beaucoup plus à l'aise pour faire les coups, vente de drogue, etc.

1320 Mais la prévention aussi, ça passe bien sûr par l'occupation du territoire. Ça, ça veut dire, oui, un parc; ça veut dire aussi avoir un centre, un local communautaire, avoir des activités sportives, avoir... Par exemple, le local communautaire devrait pouvoir permettre de faire de l'aide aux devoirs, d'occuper les jeunes au niveau culturel.

1325 Mais juste un local communautaire, ce n'est pas assez. Il faut avoir aussi un espace vert qui permet aux jeunes de faire des activités. Et quand on parle des jeunes, il faut faire attention, quand on parle d'adolescence, ce n'est pas pareil que des pré pubères, c'est pas pareil que des tout-petits. Puis ce qui est très important aussi dans l'occupation de ce territoire-là, c'est qu'il ne faut pas que, disons, la capacité d'occuper le territoire soit trop petite par rapport à la densité de population qu'on peut avoir.

1330 Et la mixité, je reviens sur la mixité qui est très importante. Nous ici dans Ahuntsic, on a des zones très identifiées où on sait, cette place-là, c'est des HLM. On a des zones où on a des HLM et de l'autre bord, nous avons des maisons unifamiliales de personnes assez aisées. Et de l'autre bord dans les HLM, malheureusement c'est des gens qui ont très peu de

1335 moyens, qui se retrouvent aussi avec plusieurs problématiques. On parle dans le rapport de monoparentalité, on parle de...

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1340 Quelles mesures on prend dans ce temps-là?

**Mme MARIA MOURANI :**

1345 Bien, c'est une vraie mixité. Une vraie mixité, ça veut dire quoi? Ça veut dire : Je ne peux pas savoir que vous, vous êtes d'une telle ou d'une telle classe sociale. Et cela passe – moi je crois beaucoup aux coops , pour que des individus se mettent ensemble pour *le vivre ensemble*, pour *le vivre en commun*, bien, il faut qu'on ait un objectif commun, un objectif et une solidarité commune de pouvoir dire, ça c'est notre bâtisse à nous, on va s'occuper de l'entretien, on va faire des activités dans le local ensemble. Donc, éviter la ghettoïsation des personnes qui vont habiter dans les logements sociaux.

1350 **M. JEAN PAGÉ, président :**

C'est précisément, c'est exactement le sens de ma question.

1355 **Mme MARIA MOURANI :**

C'est ça. C'est cette ghettoïsation qui fait un peu peur.

1360 **M. JEAN PAGÉ, président :**

C'est comment y arriver, mais je pense que vous avez assez répondu.

**Mme MARIA MOURANI :**

1365 C'est par la mixité réelle. Donc, en répartissant ces logements sociaux dans toutes les  
bâtisses de telle sorte qu'on se connaît parce qu'on se parle, on se connaît parce qu'on fait  
des choses ensemble, puis qu'on a le goût de vivre ensemble, puis nos enfants jouent  
ensemble. Et non pas que *je t'identifie, toi, là...*

1370 Puis il ne faut pas oublier une affaire. Malheureusement, on vit quand même dans une  
société où parfois on peut avoir des préjugés envers les personnes qui habitent dans les  
logements sociaux et on associe le logement social, pas seulement à la pauvreté, mais à tous  
les stigmates qui viennent avec, c'est-à-dire des enfants...

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1375 Sauf que c'est ce qu'on veut éviter.

**Mme MARIA MOURANI :**

1380 Bien, c'est ça.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1385 On est d'accord. Bien.

**Mme MARIA MOURANI :**

C'est tout à fait ça. Alors, il ne faut pas identifier les gens.

1390 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Madame Serge? Oui, d'accord.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1395 Vous avez nommé quelques secteurs qui sont problématiques à Ahuntsic-Cartierville. Est-ce que c'est surtout cette question de mixité ou il y a d'autres facteurs qui viennent jouer dans ça pour expliquer la criminalité, les gangs de rue qui se tiennent dans ces secteurs-là?

**Mme MARIA MOURANI :**

1400 Il y a beaucoup de facteurs, je vous dirais. Il y en a plusieurs. Il y a non seulement... il n'y a pas de mixité déjà en partant. Dans ces secteurs que je vous ai identifiés, il n'y a pas de mixité. C'est des zones de pauvreté et des zones... il y a d'autres zones où la pauvreté s'entrechoque avec des zones plus riches, et ce qu'on a réussi à ressortir, c'est cette difficulté de cohabitation de par les préjugés.

1405 Ce qu'on veut faire dans Ahuntsic, c'est de mettre sur pied des projets de médiateurs urbains, on le nomme comme, c'est-à-dire des individus, jeunes, moins jeunes, qui vont permettre à ces... disons à ces fractures sociales de se rencontrer. Je ne nommerai pas le site en particulier que j'ai dans la tête où nous avons des HLM et de l'autre bord, nous avons des duplex et des maisons unifamiliales.

1410 Ce qu'on a fait comme projet durant l'été par exemple, je donne un exemple, avec le programme Emploi-été Canada, on a permis à 3 jeunes de pouvoir non seulement parler avec les familles et les jeunes de ce plan de ce HLM-là et de servir un peu d'intermédiaire avec ceux qui habitent de l'autre bord, c'est juste la rue qui les séparent, pour faire en sorte que d'un côté ou de l'autre, ces gens-là se rencontrent et se connaissent sans forcément se fréquenter, mais apprennent à se connaître. Parce que ceux des duplex avaient énormément peur de ceux des HLM, avec raison parce qu'il y a eu des fusillades. Quand la balle rentre dans ton salon, il y a de quoi avoir peur.

1420 Donc, des fusillades, des fusillades, plusieurs fusillades. On savait que dans un des HLM, comme de fait, il y avait un gang de rue qui avait pris possession des logements et qui

1425 d'une certaine manière maintenant un niveau de peur incroyable là-dedans. Et laissez-moi vous dire une chose. La plupart des membres de gangs de rue, ce qu'ils vont faire quand ils veulent un crack house ou un bordel, ils vont occuper justement les HLM : ils vont se prendre un logement, deux logements.

1430 Pourquoi? Parce qu'ils savent que, comment je peux dire? Il y a un grand roulement aussi qui se fait dans les zones plus difficiles, dans les zones plus ghettoïsées, il y a un roulement de personnes. Les gens ont peur. Et ils savent qu'ils vivent avec des membres de gangs de rue à côté, ils le savent. Ils voient les transactions de drogue qui se font, ils voient des télévisions rentrer, sortir, ils voient des armes. Ils ont peur, ils ne vont jamais parler. Donc, ces gens-là sont tenus en otage

1435 Moi ce que je trouve inacceptable, et que je n'accepterai jamais, c'est que ce n'est pas parce que tu n'as pas les moyens de vivre dans certains logements que tu dois vivre dans ce genre d'environnement, qu'il soit insalubre, que tu sois pauvre et que tu aies à vivre constamment l'insécurité pour tes enfants et que tu as peur pour tes enfants dans ton quotidien parce que tu sais qu'il y a des membres de gangs de rue qui sont là et qui occupent ce territoire-là.

1440 Et leur *modus operandi*, c'est d'occuper ces lieux-là où les gens n'osent pas parler, où beaucoup de gens ne connaissent pas leurs droits et n'osent pas aller dénoncer à la police parce qu'ils ont parfois une très mauvaise image de la police.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1450 Je veux simplement revenir à cette idée de deux quartiers quasiment quand vous décrivez un côté de la rue qui est d'un style et l'autre. Mais les lieux naturels, quand je parle aux jeunes, il y a des lieux naturels, aller jouer au soccer, les écoles... Est-ce que ça ne semble pas être un lieu rassembleur pour les jeunes? Et là, je ne parle pas des adultes, mais je parle plutôt des jeunes, je ne sais pas, adolescents, préadolescents. Est-ce que ça, on a travaillé dans des cas comme...

1455 **Mme MARIA MOURANI :**

Oui, oui, oui. Dans Ahuntsic, il y a plusieurs organisations qui s'occupent aussi de travailler avec les jeunes, d'occuper les jeunes. Par exemple, nous avons le Centre des jeunes Saint-Sulpice qui a développé plusieurs projets pour aider justement les jeunes non seulement à sortir des gangs, mais aussi à raccrocher au milieu du travail ou à raccrocher à l'école.

Nous avons toutes ces organisations-là qui s'occupent sur le territoire, mais veux, veux pas, comme je l'ai toujours dit, lorsqu'on s'occupe par exemple de déraciner par des opérations policières, lorsque nous déracinons par exemple un gang de rue d'un plan immobilier, il est très important qu'il y ait une occupation du vide créé. Parce que si le vide n'est pas rempli par les résidents, par les groupes communautaires, par les organisations qui s'occupent des jeunes, le vide est rempli par un autre groupe criminel et généralement, c'est encore d'autres membres de gangs de rue qui se réapproprient le territoire.

Donc, c'est très important que lorsqu'on a un plan immobilier, qu'il y ait une vie active, une vie résidentielle, qu'il y ait une occupation du territoire par les résidents. Ça c'est fondamental parce qu'on ne pourra pas échapper, le lieu est tellement, comment je peux dire... tellement intéressant pour des membres de gangs de rue ou du crime organisé, c'est super intéressant comme lieu. Moi, là, je vous le dis, si j'étais membre de gang, je prends le 12<sup>e</sup> étage, puis je me mets dans le *penthouse*, j'ouvre un bordel, un *crack house*, j'ai la prison qui n'est pas très loin...

1475 **M. JEAN PAGÉ, président :**

1480 On vous a entendu là-dessus, Madame Mourani.

**Mme MARIA MOURANI :**

1485 O.K. J'espère que je ne vais pas leur donner des idées.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Mais j'imagine aussi qu'il y a d'autres forums peut-être où votre propos pourrait être tenu.

1490

**Mme MARIA MOURANI :**

Ah bien, j'espère que le ministre de la Sécurité publique va vraiment faire une analyse au plan de la sécurité de tout ça.

1495

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Merci, Madame.

1500

**Mme MARIA MOURANI :**

Merci à vous.

1505

**M. JEAN PAGÉ, président :**

J'appelle Éric Tremblay. Monsieur Éric Tremblay, s'il vous plaît? Est-ce que monsieur Éric Tremblay est ici? Alors, je vais maintenant appeler monsieur Jean Lachapelle. Bonsoir, Monsieur Lachapelle!

1510

**M. JEAN LACHAPELLE :**

Bonsoir, Monsieur Paré, bonsoir, Madame Serge!

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1515 Est-ce que vous avez un soutien visuel?

**M. JEAN LACHAPELLE :**

Oui.

1520

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Vous allez vous débrouiller?

1525

**M. JEAN LACHAPELLE :**

Il faut que je repère ça, oui.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1530

Très bien.

**M. JEAN LACHAPELLE :**

1535

Je ne commence pas par le visuel, mais disons qu'il est sur l'écran, alors...

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Très bien.

1540 **M. JEAN LACHAPELLE :**

Si je peux commencer évidemment, là, je suis le quatrième et non le cinquième, mais disons les deux premiers et surtout le deuxième intervenant ce soir, je pourrais dire que les grands esprits se rencontrent parce que je pense que dans le dossier qui nous concerne, le projet immobilier des anciens garages de la MTQ, évidemment les citoyens qui demeurent dans le quartier depuis nombre d'années, bien, on a une vision sensiblement la même, avec des variantes bien entendu.

Alors, au risque de me répéter, je demeure dans le grand quartier d'Ahuntsic depuis ma tendre enfance. J'habite la même adresse sur Place Fleury depuis 23 ans. C'est à 5 minutes de marche, mon domicile est à 5 minutes de marche de l'intersection Henri-Bourassa et Meilleur, si je le fais en vélo, bien, ça va être 2 minutes. Ce coin-là, je le connais. Je circule là de toutes sortes de façons. Je circule là pour différentes nécessités. Alors, c'est pourquoi ce projet de revalorisation des anciens garages, ben, ça retient ma vive attention, ma plus vive attention étant donné son ampleur.

Je ne dis pas que je lirai tout parce que vous avez dit que vous avez les mémoires...

1560 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Absolument.

**M. JEAN LACHAPELLE :**

1565 ...mais vu qu'il n'a que 5 pages, je vais en sauter des bouts.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

On vous écoute.

1570

**M. JEAN LACHAPELLE :**

1575 C'est ça. La construction proposée de 8 immeubles multifamiliaux comportant 4, 8, 10, 12 étages ne peut faire autrement que provoquer l'insatisfaction et la contestation des citoyens directement touchés. Nous ne pouvons accepter la démesure dans notre milieu de vie.

1580 Je ne veux pas voir ériger dans mon environnement immédiat une muraille architecturale complètement disproportionnée par rapport au modèle d'habitations typiques de notre quartier qui sont des bungalows, cottages, duplex, triplex. Ce sont ces modèles-là qui nous identifient bien.

1585 Préoccupations liées au projet. La hauteur des édifices ou la volumétrie. C'est très clair dans mon esprit que les édifices projetés ayant des hauteurs de 8, 10 ou 12 étages dépassent de beaucoup le tissu urbain architectural très répandu dans notre quartier comme dans une grande partie du territoire de l'arrondissement. Comme type de développement architectural, Ahuntsic peut se comparer entre autres au quartier Rosemont.

1590 Notre quartier a une vocation résidentielle que je qualifierais d'harmonieuse et équilibrée. Nous vivons dans un environnement à dimension humaine. Pourquoi accepterions-nous un développement à l'encontre de la démesure en laissant ériger devant nos yeux un ensemble de barrières structurales inopportunes?

1595 Pour illustrer mon propos, là j'en viens à ma série de photos. Évidemment j'ai fait ça d'une façon très élémentaire, enfin, je ne suis pas un grand spécialiste, mais...

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Mais il faisait beau cette journée-là.

1600

**M. JEAN LACHAPELLE :**

Il a fait très beau.

1605

**M. JEAN PAGÉ, président :**

C'est déjà beaucoup.

1610

**M. JEAN LACHAPELLE :**

Il faisait particulièrement beau effectivement. Alors là, je suis parti... moi, je me suis concentré sur le boulevard Henri-Bourassa parce que je pense que pour le projet sur lequel on se penche, c'est l'artère principale qui va être concernée nécessairement.

1615

Alors moi je suis parti prendre une douzaine de photos, enfin, en particulier sur le boulevard Henri-Bourassa à partir du boulevard St-Michel qui est un peu la limite du quartier Ahuntsic à la limite de l'arrondissement Montréal-Nord, jusqu'à l'Acadie.

1620

Alors ça, la première photo que vous voyez, ça c'est Henri-Bourassa près de St-Michel au coin de la rue Poitras; c'est du locatif, c'est du 4 étages. Là, il faut que je...

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Vous pouvez la mettre en mode diaporama.

1625

**M. JEAN LACHAPELLE :**

Pas nécessairement. J'aimerais les passer une après l'autre.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1630 Non, non, vous allez contrôler les changements, mais c'est juste que ça occupe la pleine grandeur.

**M. JEAN LACHAPELLE :**

1635 O.K.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Voilà.

1640 **M. JEAN LACHAPELLE :**

1645 Ah. O.K, d'accord. Alors ça c'est au coin d'Henri-Bourassa et Parthenais, coin sud-ouest; ça c'est une construction plutôt récente, je dirais autour de 5 ans, je n'ai pas les dates précises, mais c'est mon observation que je fais quotidiennement parce que c'est sur mon trajet aller-retour de mon domicile à mon travail en particulier. Puis moi, je trouve ça joli. Enfin, je trouve que c'est une belle construction, puis ça se marie avec l'ensemble même s'il y a du 2 étages à côté, il y a des petits commerces, etc., mais comme style architectural, moi, ça me plaît.

1650 On saute un petit peu plus loin, Henri-Bourassa et Fort Lorette. Ça c'est entre... on va dire entre Christophe-Colomb et Papineau. Ça aussi, c'est une construction... les édifices que je vous montre en particulier, c'est moins de 10 ans grosso modo, toujours sur Henri-Bourassa. Alors ça c'est un 3 étages, peut-être 3½ étages parce que je pense qu'il y a une série de logements au sous-sol, mais c'est des condos. Alors moi, je trouve que ça se marie bien. Il y avait des anciennes bâtisses qui ont été démolies, puis on a construit ce petit immeuble-là.

1655

1660 Henri-Bourassa et Christophe-Colomb, coin nord-ouest. Ça aussi, c'est récent. 3  
étages. Peut-être qu'il aurait pu construire 4 parce que j'ai l'impression que dans cette zone-  
là, ça doit être 3 à 6, mais généralement ce que je vous montre, c'est de 3 à 4, 4½ sauf dans  
les exceptions, mais je ne les ai pas photographiées parce que c'est des bâtiments qui ont été  
1665 construits au début des années 60. C'est des habitations à logement... ce qu'on appelait des  
conciergeries, des maisons qui ont facilement 5 étages. Je ne les montre pas parce qu'ils  
sont dépassés, mais ils étaient dans le zonage à l'époque, plus ou moins, mais ce n'est pas le  
but de mon exercice. C'est de vous montrer des édifices récents.

1670 Ça, c'est au coin Henri-Bourassa et d'Auteuil, coin nord-ouest; ce sont les Habitations  
d'Auteuil, ç'a été construit au début des années 70. C'est des logements gérés par la Société  
municipale d'habitation, c'est des édifices pour personnes retraitées. Cet édifice-là, comme  
les Habitations Hamelin, je ne l'ai pas photographié, mais c'est plus à l'est encore, Hamelin  
près de Papineau, c'est aussi 6 étages, mais avec une marge de recul.

1675 Si vous remarquez, la marge de recul par rapport au trottoir, ceux qui ont construit ça, il  
y a une grande marge de recul, mais l'édifice a 6 étages. Moi, dans mon esprit, je pense  
qu'un édifice, plus il est haut, plus il doit avoir une marge de recul. Quant à moi. Là, ils l'ont  
appliqué et on est en l'an 2012 et je pense que c'est un édifice qui se marie bien avec  
l'ensemble de l'environnement immédiat.

1680 Plus près de nous, Henri-Bourassa et Esplanade, c'est le cas de le dire, coin nord-  
ouest, construction assez récente, moins de... ben, c'est 3, 4 ans, même pas. Alors, c'est 3  
étages. C'est des condos et je trouve ça beau, enfin, pour mon point de vue. Sur le coin  
opposé, le coin nord-est, ça c'est l'ancien édifice qui a été... enfin, qui a été complètement  
démoli, qui a été refait dans cette architecture-là. Je ne connais pas exactement la portée de  
si c'est locatif, condo, si c'est communautaire. En tout cas, de toute façon, c'est un 3 étages,  
1685 puis c'est beau. C'est beau sur Henri-Bourassa.

Henri-Bourassa et Meilleur, le coin en diagonale avec le projet proposé. C'est un  
édifice commercial à deux... il y a un bureau de poste au rez-de-chaussée et 3 étages de

1690 bureaux, 4 étages. Ben, il se marie bien dans l'ensemble pour moi. Évidemment à côté, il y a peut-être un étage de moins, mais c'est le zonage permis, d'après moi enfin, sur Henri-Bourassa, de 3 à 6 étages. Alors, on va continuer.

1695 Là, je change un peu de secteur. Ça c'est dans le secteur du cégep Bois-de-Boulogne. On en a parlé lors de session d'information. Il y a une dame qui a parlé de ce développement-là. Il y a 3 rues comme ça, construites avec 4 édifices de 6 étages côte à côte, espacés avec une certaine distance.

1700 À 6 étages, moi je trouve ça limite, mais cet ensemble-là, ces rues-là, moi je trouve que c'est bien aménagé, il y a de la verdure. Plus ça va aller, plus les arbres vont prendre de l'ampleur. Alors, moi, le 6 étages me plaît beaucoup. On continue.

1705 Sur Henri-Bourassa près de Bois-de-Boulogne, ça aussi c'est une construction récente. C'est sous forme de condo. 6 étages et ça me plaît et il y a un retrait évidemment parce qu'il y a du stationnement devant.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1710 Excusez-moi, c'est très intéressant, mais en même temps... parce que votre point est quand même assez bien amené, est-ce qu'il y a d'autres considérations que vous voulez aussi...

**M. JEAN LACHAPELLE :**

1715 Mais si vous voulez, il me reste peut-être deux...

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Allez-y.

1720 **M. JEAN LACHAPELLE :**

Vous allez voir, je vais continuer. Ça c'est sur l'Acadie. Peut-être que monsieur Musto va le reconnaître facilement, je ne sais pas si c'est lui qui l'a construit? Non, pas ça? C'est un 6 étages, mais c'est près des Jardins l'Acadie. 6 étages. Moi, ça me plaît, mais évidemment, il n'est pas sur Henri-Bourassa. On continue.

Et là pour la dernière, monsieur Musto va la reconnaître. Ça c'est le Jardin l'Acadie, phase 1, terminé, occupé, bravo! Mais 10 étages qui s'en viendraient dans le projet proposé par monsieur Musto sur Henri-Bourassa, c'est inacceptable. Pour moi, non, non. 6, ce serait limite et 10, complètement inacceptable.

Alors, je laisse aller de toute façon le... Alors, il y a d'autres photos que nous pouvons... Bon.

1735 Les citoyens d'Achuntsic sont toujours très éveillés et informés à l'égard des questions d'intérêt public et sont sensibles aux problèmes relevant de la Ville de Montréal et de leur arrondissement en particulier.

1740 Dans le présent projet, force est de constater que certains planificateurs et certains élus sont empressés de voir sortir de terre de plus en plus d'immeubles dépassant 6 étages qui est le maximum très fortement répandu et fortement respecté dans notre quartier.

Bon. Alors ça, c'est pour la hauteur. J'ai parlé de la hauteur, de la volumétrie. Je vais passer les historiques de mes origines parents et grands-parents, mais je pense que...

1745 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Amenez-nous donc à la densité parce que je pense que c'est votre deuxième point.

**M. JEAN LACHAPELLE :**

1750

Exactement, oui. En date du 17 février 2012, ç'a été mentionné à plusieurs reprises, on a écrit dans le rapport du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme ce qui suit : « *Enfin, le comité réitère la préoccupation face aux possibles impacts sociaux associés à la forte densité du projet. Je considère qu'il est en effet nécessaire d'étudier les conséquences de l'arrivée de plus de 2 000 nouveaux arrivants pour éviter toute possibilité de clivage avec le milieu existant.* »

1755

1760

Celui qui a écrit ces deux phrases d'après moi ne pouvait exposer la problématique de la plus belle façon. Cet espace occupé par autant de personnes sans compter le va-et-vient des visiteurs représente pour moi l'équivalent d'un village comme nous en retrouvons beaucoup au Québec en termes de densité. Je ne parle pas d'étendue, de surface et d'occupation de terrain; ce serait un village mal inséré dans un quartier de Montréal déjà très développé. J'envisage que les personnes qui habiteront ce futur développement domiciliaire vont se marcher sur les pieds ou sur la tête sans compter les nombreux autres inconvénients qui en découleront.

1765

1770

C) : La circulation. Comme suite au grave problème de la densité, on ne peut échapper aux effets pervers de la circulation des véhicules moteurs. Tous ces nouveaux véhicules circuleront autant sur le site même que sur l'artère principale qu'est le boulevard Henri-Bourassa. Il n'est pas illusoire de penser qu'il y aura des débordements inévitables sur un grand nombre de nos rues limitrophes résidentielles.

1775

Pour moi, la quiétude normale sur nos rues sera menacée. Je crois que les études faites par le consultant du promoteur voient la vie en rose et sous estiment le comportement des automobilistes des temps modernes; les conducteurs sont toujours à la recherche de raccourcis pour arriver le plus vite possible à la maison, surtout à l'heure de pointe de l'après-midi. Nous, les résidents actuels du quartier touchés par le développement devrions subir ces néfastes inconvénients? Non, merci.

1780 La planification ordonnée du développement de notre quartier. Pourquoi faudrait-il  
accorder au promoteur dans les circonstances 19 dérogations au règlement d'urbanisme de  
l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville et à l'article 8 du règlement sur les opérations  
1785 cadastrales? Voilà le véritable cœur du problème. C'est la raison fondamentale qui heurte de  
façon brutale les citoyens du quartier dans ce qu'ils ont de plus précieux dans la vie après  
leurs enfants, soit un environnement qui respecte l'être humain et une propriété foncière pour  
laquelle ils ont investi de grosses sommes. Les citoyens d'Ahuntsic mettent tellement  
d'énergie et de ressources à entretenir, à enjoliver, à fleurir leur propriété qu'ils ne veulent  
surtout pas voir leur quartier se faire dénaturer.

1790 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Oui, et puis en même temps je vais vous demander peut-être d'accélérer pour qu'on  
puisse avoir le temps de vous poser quelques questions, Monsieur Lachapelle.

1795 **M. JEAN LACHAPELLE :**

D'accord. Alors, je vais sauter quelques paragraphes.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1800

Je vous en prie.

**M. JEAN LACHAPELLE :**

1805 À cette étape-ci de la démarche entreprise et dictée par la ville centrale par rapport à  
l'article 89, moi je crois qu'il serait sage de revoir toute cette démarche en privilégiant l'étude et  
la production d'un plan particulier d'urbanisme. Le premier intervenant ou le deuxième a parlé  
de PCU, puis ça peut être un PCU ou un PPU. Ce travail s'impose de toute urgence selon moi.  
C'est une étape incontournable si l'administration municipale veut respecter les citoyens du  
1810 quartier.

Suggestions. Si je peux me permettre d'en faire pour ce qui est du projet.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1815 Je vous en prie, oui.

**M. JEAN LACHAPELLE :**

1820 Tout projet de développement domiciliaire envisagé à court ou moyen terme sur le terrain du côté nord d'Henri-Bourassa ouest à l'intersection de la rue Meilleur devrait contenir : 1, des édifices ayant une hauteur maximale de 4 étages donnant directement sur le boulevard Henri-Bourassa. Pour moi, s'il y a un projet qui doit se faire éventuellement, 4 étages maximum sur le boulevard Henri-Bourassa.

1825 À ça j'ajouterais : Ces édifices-là, sur le boulevard Henri-Bourassa, devraient être construits en allouant une distance de dégagement raisonnable par rapport au trottoir, ce qu'on appelle la marge de recul. Et la marge de recul peut facilement avoir 2 à 3 mètres, enfin, j'en ai vu des constructions 5 mètres et 7 mètres, mais pas dans le même contexte.

1830 Autre suggestion. Les autres édifices érigés à l'intérieur d'un complexe à venir, mais qui n'est pas celui qui nous est proposé, ne devraient pas dépasser une hauteur de 6 étages.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1835 Vous parlez d'étages?

**M. JEAN LACHAPELLE :**

Oui.

1840 **M. JEAN PAGÉ, président :**

O.K. c'est parce qu'à un moment donné, je vous ai entendu dire 5 à 7 mètres. Alors, je pensais...

1845 **M. JEAN LACHAPELLE :**

Ah non, de marge de recul.

1850 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Marge de recul, excusez-moi. D'accord. Parfait.

**M. JEAN LACHAPELLE :**

1855 Conclusion, et ça se termine là-dessus. Je souhaite ardemment que les autorités de la Ville de Montréal soient à l'écoute des citoyens d'Ahuntsic en nous accompagnant dans notre démarche pour trouver une solution de rechange, en favorisant un développement équilibré et harmonieux. Nos représentants élus doivent savoir lire et comprendre notre quartier comme nous le faisons quotidiennement matin et soir.

1860

J'invite madame le commissaire, monsieur le commissaire, Monsieur Paré, Madame Serge à tenir compte dans votre rapport de la non acceptabilité manifestée très majoritairement par les citoyens du quartier à l'endroit du projet immobilier massif et démesuré.

1865

Je serai favorable à tout autre projet de développement domiciliaire qui respectera l'équilibre existant du tissu urbain dans notre milieu de vie, très apprécié et très recherché, il faut le dire. On n'est pas fermé à recevoir des nouveaux voisins, des nouveaux résidents, au contraire, mais tout ça doit se faire dans un ordre et un cadre déterminé acceptable de ce que nous sommes.

1870

Tout nouveau projet devra maintenir obligatoirement une harmonie entre les bâtiments nouvellement construits et ceux existant du quartier et ce, pour des décennies à venir. C'est la responsabilité des décideurs politiques de la Ville de Montréal de tout faire en leur pouvoir afin que le mieux être des citoyens d'Ahuntsic-Ouest soit préservé.

1875

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Très bien. Merci, Monsieur Lachapelle. Vous restez avec nous pour quelques questions. Alors, je vais passer la parole à madame Serge.

1880

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Je me demandais quand vous avez fait votre recherche sur la rue Henri-Bourassa, vous avez parlé de hauteur, du nombre d'étages. Je pense que vous avez fait un petit peu référence au recul, la verdure. Est-ce qu'il y avait d'autres éléments quand vous pensez, vous parlez d'harmonie avec le quartier, est-ce qu'il y avait d'autres éléments qui vous ont paru comme étant intéressants? Il y avait des bâtiments qui semblaient plus intéressants que d'autres. Est-ce que vous avez des idées qu'est-ce qui les rendait plus intéressants?

1885

1890

**M. JEAN LACHAPELLE :**

C'est sûr que la végétation, les arbres qui sont plantés devant, dans la marge de recul, ajoutent à l'aspect agréable visuel de faire en sorte que ça ne vient pas alourdir, au contraire. Comme un des prédécesseurs a dit, ce sont des poumons. Toute végétation quelle qu'elle soit, ça sert à purifier notre air pollué, puis ça agrémente le visuel de l'être humain.

1895

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

O.K. Et en termes...

1900 **M. JEAN LACHAPELLE :**

Est-ce qu'il pourrait y avoir du mobilier urbain qui s'ajoute à ça? Je ne suis pas certain, mais évidemment c'est une étude que j'ai faite sommaire. Je n'ai pas fait de statistique. J'aurais pu partir de St-Michel jusqu'à l'Acadie, puis compter chaque bâtiment de 4 étages, de 3 étages, vous donner des statistiques. Je ne l'ai pas fait, je n'ai pas eu le temps, mais...

1905

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Non, c'était plutôt pour vous... est-ce qu'il y avait des choses qui vous frappaient comme vous disiez « Ah, ah!, ça c'est beau. Ça, ça pourrait, ce serait complémentaire, harmonieux dans notre quartier. » C'est plutôt à ce niveau-là.

1910

**M. JEAN LACHAPELLE :**

Moi je pense que les bâtiments qui ont été construits depuis, on va dire, 5 à 10 dernières années, comme sur Henri-Bourassa et Esplanade, je trouve que c'est de la belle architecture. Pour moi. Ça ne veut pas dire que tout le monde va partager mon point de vue. Peut-être même que la marge de recul n'est pas suffisante, mais peu importe, c'est du 3 étages ou du 4 étages.

1915

1920

Alors, ce n'est pas massif, ça ne vient pas écraser le citoyen, l'être humain qui marche sur le trottoir. 3 étages, ça ne vient pas écraser l'individu, mais, à 10 étages, je peux vous dire que ça écrase.

1925 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Et pour vous par exemple quand vous parlez de 6 étages à l'intérieur, ce serait encore d'avoir cette marge, le recul, d'avoir de la verdure aussi. Est-ce que je...

1930

**M. JEAN LACHAPELLE :**

Oui. Évidemment, je ne suis pas architecte, je ne suis pas ingénieur, je ne suis pas urbaniste, mais je pense que toutes ces professions-là doivent mettre leur science à l'œuvre pour arriver à un développement équilibré et harmonieux avec des marges de recul, oui, effectivement. Je le vois comme ça.

1935

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord. C'est beau, merci.

1940

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Je vous remercie beaucoup, Monsieur Lachapelle, de votre intervention. Nous allons prendre une pause de 15 minutes. Moi, j'ai 9 heures moins 10 à ma montre, donc vers 9 heures et 5, on va revenir pour la suite.

1945

PAUSE... REPRISE

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1950

Mesdames, Messieurs, je vous invite à prendre place. Alors, nous reprenons. Je vous remercie de votre patience et nous allons enchaîner avec le prochain citoyen inscrit. J'appelle monsieur Jean-Claude Lanthier, s'il vous plaît. Alors, bienvenu, Monsieur Lanthier.

1955

**M. JEAN-CLAUDE LANTHIER :**

Bonsoir, Monsieur le président, Madame la commissaire! Je vais essayer comme vous l'avez suggéré tantôt de résumer le plus possible, éviter de lire mon texte parce que vous l'avez sans doute...

1960 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Nous l'avons eu et on en a pris connaissance, Monsieur Lanthier.

1965 **M. JEAN-CLAUDE LANTHIER :**

Merci.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

1970 Mais en même temps, il n'est pas tellement long, alors soyez à l'aise si vous voulez nous piloter à travers.

**M. JEAN-CLAUDE LANTHIER :**

1975 Très bien. Merci. À la dernière séance du conseil d'arrondissement le 8 mai 2012, je crois, je m'en allais pour poser, c'est curieux, je me déplaçais pour aller poser la question suivante en rapport avec le terrain du MTQ pour proposer justement la construction de maisons de ville, maisons en rangée, bungalows, duplex, et c'est là que j'ai appris que justement, bien, le projet m'est apparu comme si ça sortait d'une boîte à surprise.  
1980 Évidemment, je n'ai pas été le seul à le réaliser.

Après ça, je suis venu entendre l'exposé de l'équipe de l'entrepreneur. - Là, je vais retourner à mon texte. Là, je suis obligé de quitter le sens de la mesure et de passer, comme d'autres l'ont dit, au sens de la démesure. Moi, je suis à l'aise disons avec le sens de la mesure. Là, ça me dépasse.  
1985

Autour, comme d'autres l'ont dit, ce sont des maisons de ville, duplex, 4, 6 étages à la limite, et ce serait conforme, 4 à 6 étages, je pense, à l'orientation de l'arrondissement et de la ville. Mais ça, je mets ça sous réserve, je n'en suis pas sûr.  
1990

Quand j'ai entendu justement, quand j'ai entendu l'exposé, quand j'ai réalisé l'ampleur du projet, 8, 10, 12 étages, là j'ai été sonné. 12 étages pour moi, ç'a été la *cerise sur le sundae*. Puis le tout évidemment à côté de bungalows, split-level, je n'ai pas les termes français, et puis duplex.

1995

Je vais faire un commentaire qui n'apparaît pas sur ce que je vous ai remis. Ça m'a fait penser à ceci. Parfois, Monsieur le président, il m'arrive de me demander si la Ville ne délègue pas l'urbanisme aux promoteurs tout simplement. Je dis bien « parfois », qu'il y ait évidemment collaboration entre les deux, c'est tout à fait normal.

2000

Je vais parler du projet immobilier qui lui ressemble, mais qui évidemment est plus petit, moins important, celui de Millen/Henri-Bourassa qui lui comporte au nord 4 étages sur Gouin. Ces 4 étages qui donnent sur Gouin, évidemment c'est une mesure d'atténuation réussie, très réussie. Cependant, en allant vers les 6, 8 étages, disons que ça devient massif parce que lorsqu'on vient de l'est d'Henri-Bourassa et qu'on se dirige vers l'ouest et puis on arrive là, ça fait massif quand même. Et moi personnellement, mon impression, c'est que c'est à la limite, c'est un projet qui est à la limite du raisonnable dans ce coin-là.

2005

De plus, l'édifice, le 8 étages qui donne sur Henri-Bourassa donne... c'est-à-dire est collé sur le trottoir, donc, il n'y a pas une bande que j'aurais espéré, moi, par exemple du gazon sur peut-être disons 4, 5, 6 pieds. Je marche et puis l'impression... j'ai fait le tour, j'ai pris la peine d'y aller, je marche et puis on dirait que j'ai le mur contre moi. Mais en tout cas, disons que je reviens à ça, c'est dans la limite de l'acceptable. Il y en a peut-être d'autres qui seraient plus durs que moi quant à ça.

2010

Je reviens au projet soumis par l'entrepreneur. Évidemment, c'est un projet géant que j'ai appelé déjà « mammoth » qui va écraser inévitablement le secteur. Si le projet est accepté tel quel, rien n'empêcherait à mon avis que la même logique soit appliquée aux autres terrains derrière, c'est-à-dire vers le nord en direction de la prison de Bordeaux. Alors, pour moi, c'est problématique. On ouvre la porte à quelque chose ou on ouvrirait la porte à quelque chose.

2015

2020

2025 Je suis conscient que puisque les terrains deviennent rare à Montréal, une densification s'impose, mais il y a, comme vous le savez, densification et densification. Si je fais encore appel au sens de la mesure, du bon sens, à l'arrondissement et au promoteur, l'arrondissement et la Ville de Montréal doivent en toute justice tenir compte des réflexions, commentaires, suggestions, objections des gens qui demeurent surtout à proximité du projet immobilier pour éviter que ce projet se fasse dans la honte, dans la précipitation, sans les citoyens, mais cette commission-ci me console un peu.

2030 Et j'ajoute ceci, car ceux-ci viennent tout juste d'être informés en plus. Après tout, n'est-ce pas une question de respect élémentaire à leur égard? J'aimerais citer ici ce qui se voulait être un argument par quelqu'un – je ne me souviens pas et ça n'a pas d'importance – drôle, mais pas drôle, un argument en faveur du projet si ma mémoire est bonne, alors, qui était le suivant : « Ce projet va rentabiliser le quai ou la gare de l'AMT voisine. » Je pense qu'ici, on a eu affaire à un humoriste qui s'ignore.

2035

(APPLAUDISSEMENTS)

**M. JEAN PAGÉ, président :**

2040 S'il vous plaît. Poursuivez, Monsieur Lanthier.

**M. JEAN-CLAUDE LANTHIER :**

2045 Tout simplement pour terminer là-dessus - un peu de sérieux... je lui dirais : Un peu de sérieux tout de même parce que quand je l'ai entendu, je n'ai pas pu faire autrement que de sourire.

2050 En conséquence, pour terminer, Monsieur le président, il m'apparaît opportun, raisonnable, juste pour les citoyens, je me permets de suggérer qu'il y ait un moratoire lequel permettrait, permettra, une plus grande communication entre l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, les citoyens et le promoteur du projet pour qu'il en résulte un compromis honorable

qui rendrait justice à toutes les parties et ce, dans le plus grand respect possible. Par le respect, moi j'y tiens. Je vous remercie, Monsieur le président.

2055 **M. JEAN PAGÉ, président :**

2060 Merci beaucoup, Monsieur Lanthier. J'apprécie d'ailleurs le respect qui ressort de l'ensemble de votre présentation. C'est une qualité, je pense, que j'ai entendu et peut-être que vous l'incarnez particulièrement bien. Restez avec nous, on a quand même quelques questions. Vous avez utilisé l'expression « la densification fait partie de ce à quoi il faut s'attendre à Montréal, mais il y a densification et densification », vous avez évoqué certains exemples le long du boulevard Henri-Bourassa.

2065 Alors, j'aimerais tout d'abord vous entendre là-dessus. Est-ce que c'est des conceptions d'habitations comparables à celles qu'on trouve dans les projets les plus récents d'Henri-Bourassa, ou ailleurs à Ahuntsic, qui vous sembleraient ici souhaitables?

**M. JEAN-CLAUDE LANTHIER :**

2070 Ici, je suis obligé de vous répondre par une question : Qu'est-ce que vous voulez dire par « projets récents »?

**M. JEAN PAGÉ, président :**

2075 Bien, tout simplement c'est quand vous identifiez par exemple les Jardins Millen ou peut-être d'autres dont monsieur Lachapelle, votre prédécesseur, nous a montré des photos. Est-ce que c'est des choses qui évoquent une densification au sens où vous la voyez?

**M. JEAN-CLAUDE LANTHIER :**

2080 C'est une densification, à mon avis, comment dire? Comme je l'ai dit tantôt, à la limite de l'acceptable, mais je trouve ça massif. J'arrive là, puis c'est comme si je me frappais contre un mur quand même.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

2085 Alors, comment vous verriez ça?

**M. JEAN-CLAUDE LANTHIER :**

2090 Tandis que sur Gouin, très bien. Je l'ai dit d'ailleurs tantôt, atténuation réussie. Mesures d'atténuation réussies sur Gouin. C'est reposant.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

2095 Et si je vous demandais maintenant, parce que vous avez dit que ce qui serait souhaitable comme démarches, comme processus, serait basé sur une plus grande communication entre l'arrondissement, les citoyens, le promoteur. Comment est-ce que ça pourrait se concrétiser? Comment ça pourrait démarrer selon vous? Avez-vous une idée là-dessus?

2100 **M. JEAN-CLAUDE LANTHIER :**

2105 Pas facile de répondre à ça. Pour qu'il y ait un projet disons qui soit acceptable, inévitablement il faut que les trois se rencontrent pour qu'il y ait acceptation. Tantôt j'ai entendu, je pense que c'est monsieur Lachapelle qui est passé avant moi, je ne sais pas si c'est lui, mais en tout cas... et qui a parlé de ce qui était acceptable. Ça peut aller jusqu'à 6.

2110 Aller jusqu'à 6 dans la trame urbaine des alentours, du voisinage, ça s'accepte, mais dépasser 6 étages, à ce moment-là, ça devient... ça devient pas reposant du tout pour le regard.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

2115 D'accord. Merci. Madame Serge?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2120 Je veux simplement, quand vous avez parlé de quand vous passiez devant le projet Millen, en tout cas, je reviens un peu à cette idée de la limite, le 4 étages semble aller pour vous, ce n'est pas ça qui vous dérange, mais c'est le 6 ou c'est plutôt le fait que c'est collé au trottoir? Il n'y a pas de verdure? J'essaie de comprendre qu'est-ce que vous comprenez par massif ou qu'est-ce qui vous dérange? Pourquoi c'est à la limite?

**M. JEAN-CLAUDE LANTHIER :**

2125 Ah, mais là, la construction elle-même. La construction elle-même. Même pour disons un œil profane comme ça en urbanisme, il reste que, quand même comme n'importe quel commun des mortels, on est capable de dire « c'est gros », oui, « ça c'est trop gros. »

2130 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

C'est le fait qu'il est large et haut; c'est ça?

**M. JEAN-CLAUDE LANTHIER :**

2135 Oui, oui. C'est massif, mais par contre, je sais qu'il y a eu du travail de fait. Bah, disons que ce n'était pas l'idéal, mais...

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2140

O.K. C'est beau, merci.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

2145

Ça va?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2150

Oui.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Je vous remercie beaucoup, Monsieur Lanthier. Vous aviez un commentaire additionnel?

2155

**M. JEAN-CLAUDE LANTHIER :**

Oui. Je voudrais vous remercier, Monsieur le président, de votre, comment dire, de votre...

2160

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Écoutez, je vous entends. Peut-être... gardez donc vos compliments peut-être pour la fin savoir si je serai aussi bon le soir du 6.

2165 **M. JEAN-CLAUDE LANTHIER :**

Non, non, non, c'est par rapport à moi. Tantôt vous m'avez vanté. C'est un risque que vous preniez parce que je pense que je ne porterai pas à terre d'ici minuit.

2170 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Merci, Monsieur.

2175 **M. JEAN-CLAUDE LANTHIER :**

Merci, Monsieur le président, Madame la commissaire.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

2180 Alors, j'appelle maintenant monsieur Joël Carrier. Bonsoir, Monsieur Carrier!

**M. JOËL CARRIER :**

Bonsoir!

2185 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Je vous écoute. Est-ce que vous avez une présentation visuelle ou vous...

2190 **M. JOËL CARRIER :**

Non.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

2195 Parfait. Alors, je vous écoute.

**M. JOËL CARRIER :**

2200 Alors, ma conjointe et moi, Annie Brunet, on habite sur la rue Jeanne-Mance. Le présent mémoire est rédigé à titre personnel, on ne fait pas partie d'aucun groupe de pression ni d'organisation ayant un intérêt direct dans ce projet-là.

2205 On a deux enfants, on habite, donc, sur la rue Jeanne-Mance près de Fleury. On va habiter plus tard cette année près de la rue Gouin, toujours sur la rue Jeanne-Mance. Donc, on est directement et indirectement touché par ce projet-là.

2210 À la base, j'aimerais dire que je suis en faveur d'un redéveloppement de ce site, mais que le projet actuellement présenté ne répond pas aux critères d'un redéveloppement censé, réfléchi, ordonné. J'aimerais commencer par peut-être rectifier certains aspects du projet qui m'ont beaucoup agacé.

2215 À la base, on parle d'un projet de type TOD. Donc, le promoteur se vante de proposer un projet sur ce mode-là en raison de la proximité avec la gare Bois-de-Boulogne. Les documents déposés par le promoteur présentent les orientations du PMAD qui précisent que le *TOD est un développement de moyenne et haute densité structuré autour d'une station de transport en commun à haute capacité* - j'insiste sur les termes « à haute capacité » - *comme une gare de train, une station de métro, une station de SRL ou un arrêt de bus, axe de rabattement au service rapide par bus.*

2220 Actuellement, l'AMT reconnaît que la gare Bois-de-Boulogne est sous utilisée. Les principaux utilisateurs de la gare, toujours selon l'AMT, ce sont les étudiants lavallois qui étudient de temps en temps au Collège Bois-de-Boulogne. L'AMT projette de rénover les quais afin d'augmenter la fréquentation. Il va falloir que quelqu'un m'explique comment ça va

2225 augmenter la fréquentation, mais la question qu'il faut se poser, c'est : Pourquoi la gare est sous utilisée à la base?

2230 Essentiellement qu'on construise 900, 5 000 ou 20 000 habitations autour de cette gare-là à mon avis ne changera rien à l'utilisation de la gare pour la simple et bonne raison que cette ligne de train est desservie par 5 trains le matin et 5 trains le soir, de Saint-Jérôme vers le centre-ville et de Montréal vers Saint-Jérôme. Il y a deux de ces trains qui s'arrêtent à la gare du Parc qui ne se rendent même pas au centre-ville. Si vous connaissez un peu les environs de la gare du Parc, vous savez très bien qu'il n'y a pas grand-chose dans ce coin-là. Et les trois autres trains qui se rendent au centre-ville à la gare Lucien-Lallier mettent un temps total de 35 minutes pour atteindre la gare Lucien-Lallier. Lorsqu'on compare avec la gare Du Ruisseau qui est située à quoi, 2 kilomètres de là environ...

2235

**M. JEAN PAGÉ, président :**

2240 Ça, c'est celle vers Ville Saint-Laurent?

**M. JOËL CARRIER :**

2245 Exactement, l'autre côté de la 15, avec un grand stationnement incitatif gratuit, le train met 14 minutes à se rendre au centre-ville à la Gare Centrale en passant par le tunnel Ville-Mont-Royal. - Puis j'ai les horaires que je peux déposer à l'appui de mes prétentions.

2250 Donc, quand même que vous bâtissez beaucoup d'habitations autour de cette gare-là, ça ne change rien au fait que le temps de déplacement va toujours prendre 35 minutes et va continuer d'être un moyen de transport inefficace pour se rendre au centre-ville de Montréal. Moi je parle en... parce que je suis un usager du transport en commun et je suis également un travailleur du centre-ville.

Le métro d'Henri-Bourassa jusqu'à Bonaventure ou Square Victoria prend environ 25 minutes. Donc, même le métro qui est un moyen de transport plus lent est plus rapide que le

2255 train qui passe sur cette ligne de train. Actuellement, l'AMT n'a aucun projet à court ou à moyen terme pour réduire le temps de déplacement sur cette ligne de train. La seule façon de réduire le temps, ce serait de faire passer les trains par le tunnel du mont Royal.

2260 L'AMT avait un projet en ce sens-là et l'avait évalué, je pense à 60 M\$. Quand on regarde la gestion de l'AMT avec ses budgets, on peut se permettre de douter que ça va coûter plus que 60 M\$. En ce moment, ce projet-là de relier la ligne Saint-Jérôme au tunnel mont Royal ne figure même plus sur le site internet de l'AMT, donc, ce n'est pas quelque chose qui va arriver à court, à moyen ou même à long terme.

2265 Donc, l'argumentation du promoteur à l'effet que le projet réponde aux normes TOD selon moi n'est qu'un enrobage pour rendre le projet un petit peu plus attrayant. Puis les chiffres de l'AMT démontrent clairement que cette gare ne répond pas à ces critères et n'est pas à la veille d'y répondre même si la densité de la population du secteur est augmentée ou si les quais sont rénovés.

2270 Mon deuxième point touche l'homogénéité du tissu urbain. Ç'a été largement abordé ce soir. J'imagine que ç'a été la même chose hier. Le secteur Ahuntsic-Ouest, c'est évidemment composé largement de résidences unifamiliales, de plex de faible densité, 2 à 12 unités. Très peu de constructions en hauteur à l'exception peut-être de la résidence du  
2275 Groupe Maurice qui a fait l'objet d'un PPU et qui est reliée à la station Henri-Bourassa. Donc, ça, on pourrait qualifier ça à la limite, si ce n'était pas une résidence pour personnes âgées, mais on pourrait qualifier ça de projet TOD.

2280 Ces tours-là vont évidemment représenter une déchirure significative avec la trame urbaine actuelle. Je pense qu'on n'a pas besoin d'un diplôme en urbanisme pour affirmer ça.

2285 Ce qui m'agace aussi, c'est que l'arrondissement et le promoteur ont fait beaucoup de parallèles avec le projet de la Place l'Acadie. C'est curieux de vouloir prétendre que ces deux projets peuvent se comparer parce que premièrement, le secteur du boulevard de l'Acadie se démarque notamment considérablement du boulevard Henri-Bourassa en raison du fait qu'il

borde l'autoroute 15 et que l'autoroute 15 est déjà bordée de nombreuses tours de 10, 15, 20 étages alors que ce type de construction-là est actuellement inexistante sur le boulevard Henri-Bourassa.

2290 Un des dangers aussi à autoriser une construction de cette hauteur-là, c'est que c'est l'effet de précédent. Si un promoteur réussit à avoir l'autorisation de construire du 8 à 12 étages, il y en a un autre après ça qui va s'essayer pour du 10 à 14 sur un autre terrain, et ainsi de suite.

2295 Donc, ma recommandation serait évidemment de limiter la hauteur du projet en fonction de la réglementation existante et de ne pas accorder de dérogation afin de permettre la construction de tours de 10 ou 12 étages afin notamment de ne pas créer de précédent.

2300 Mon troisième point touche l'impact sur la circulation automobile. J'ai assisté à une des assemblées d'information et j'ai lu quand même pas mal des retranscriptions qui apparaissent sur le site de l'Office, il est très décevant de constater que l'arrondissement a choisi de s'en remettre aux estimations du promoteur quant aux impacts sur la circulation automobile. Une analyse neutre aurait amené une crédibilité quant à cet aspect-là du projet.

2305 L'absence d'implication de l'arrondissement démontre clairement que la gestion de la circulation n'est actuellement pas une priorité pour celle-ci et que l'arrondissement n'est pas vraiment à l'écoute des citoyens. Moi j'habite sur la rue Jeanne-Mance, on a posé il y a deux ans de ça, je pense, des pancartes qui limitaient la vitesse à 40 km/h un peu partout à Montréal et notamment dans la quartier. On ne peut pas dire qu'on a senti un changement majeur.

2315 L'arrondissement a très très peu de mesures d'atténuation de la circulation et surtout de réduction de la vitesse dans les rues résidentielles et là, l'arrondissement vient nous dire après ça dans les assemblées d'information que : « Ah, bien, le promoteur nous présente ses chiffres et les impacts devraient être négligeables quant à la circulation dans les rues avoisinantes. »

2320 C'est relativement décevant et ma recommandation est d'exiger que l'arrondissement dans le cadre d'un PPU effectue des études indépendantes sur la gestion de la circulation dans le cadre de tout projet de redéveloppement du site et de s'assurer de mettre en place de véritables mesures d'apaisement de la circulation dans les rues résidentielles avoisinantes.

2325 Mon quatrième point touche l'insuffisance d'établissements scolaires. Notre fille commencera l'école en septembre prochain et à l'heure actuelle, la Commission scolaire de Montréal jongle avec les scénarios d'agrandissement d'une des trois écoles du secteur Ahuntsic-Ouest, c'est-à-dire l'école Ahuntsic, l'École Saint-André ou l'École Saint-Benoît. Ces trois écoles débordent toutes en ce moment et peinent à répondre à la demande actuelle. La construction de plus de 900 unités d'habitation aura un impact significatif immédiat sur les trois écoles du secteur, à plus forte raison en raison du fait que la première phase prévoit la construction des HLM qui sont évidemment plus sujets à accueillir des familles avec des  
2330 jeunes enfants.

2335 L'arrondissement et le promoteur n'ont rien prévu en ce sens et sont incapables de fournir des estimations quant au nombre d'enfants de niveau préscolaire et scolaire qui emménageront dans ces immeubles, mais pourtant le promoteur qui achève la construction de nombreuses unités à la Place l'Acadie devrait être en mesure de chiffrer de façon relativement précise le nombre d'enfants que devront accueillir les écoles du secteur sur la base de ce qu'il a vendu ou de ce qu'il a loué dans ses projets actuels à la Place l'Acadie.

2340 Encore une fois ce que je constate, c'est que l'arrondissement a fait preuve de négligence et n'a pas impliqué les intervenants de la commission scolaire.

2345 Donc, ma recommandation dans le cadre d'un PPU, c'est de travailler de concert avec les intervenants du milieu scolaire pour prévoir les impacts qu'un redéveloppement du site aurait sur les établissements scolaires.

Le dernier point, c'est l'absence de consensus dans la communauté ou plutôt la présence d'un consensus à l'encontre de ce projet-là. Je ne sais pas vraiment quoi rajouter

2350 par rapport à ce que j'ai entendu ce soir, par rapport à ce que j'ai lu dans les transcriptions des sessions d'information et ce que j'ai aussi eu l'occasion d'écouter à la session que j'ai assisté, mais depuis mon arrivée dans le quartier il y a six ans, je n'ai jamais vu autant de citoyens se mobiliser contre un projet de cette envergure-là.

2355 Évidemment on a largement discuté du choix du promoteur d'utiliser les dispositions de l'article 89. Évidemment les dispositions qui auraient pu mener à l'ouverture d'un registre et la tenue d'un référendum auraient probablement... évidemment ça a influencé le promoteur en ce sens que je pense que le promoteur savait que ce projet-là serait controversé.

2360 On comprend que l'arrondissement est intéressé par ce projet-là en raison des nombreuses taxes foncières qui vont être générées par ça, mais d'un autre côté, un projet développement qui prévoit des tours d'une hauteur maximale de 6 étages aurait fort probablement fait un consensus dans la communauté.

2365 Selon moi, le site doit être développé, le laisser en friche n'est pas une option. Ces bâtiments-là actuellement sont laids, ils sont probablement dangereux. Également et il y a une demande pour des condos accessibles, puis pour des logements sociaux.

2370 Quand on regarde les nombreux documents mis à la disposition des internautes illustrent que le projet est controversé depuis son lancement. Au départ, l'arrondissement jugeait que le projet initial de 1 076 unités d'une hauteur maximale de 16 étages était inacceptable, mais là, un projet de 932 unités de 12 étages est maintenant devenu acceptable, mais malgré tout ça, il n'y a aucun comparable dans le secteur de l'arrondissement.

2375 Alors, on se demande qu'est-ce qui a fait que le projet est devenu acceptable en faisant essentiellement des changements cosmétiques, puis en retranchant 4 étages à la hauteur totale des plus hautes tours?

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Je vous demanderais de conclure.

2380 **M. JOËL CARRIER :**

Oui, je conclus, et j'ai terminé d'ailleurs. L'arrondissement a fait preuve selon moi d'un manque de vision dans l'acceptation de ce projet et à la lecture des différents procès-verbaux des assemblées du comité consultatif d'urbanisme, on constate que le promoteur est arrivé à ses fins en soumettant un projet somme toute similaire au projet initial à peine réduit de 4 étages et en faisant des changements mineurs version après version.

2385  
Donc, je recommande de compléter un vrai PPU avant d'autoriser tout développement immobilier sur le site afin d'aller chercher un consensus dans la communauté.

2390 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Merci beaucoup, Monsieur Carrier. On a des questions à votre intention. Alors, je demande à madame Serge.

2395 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

J'aimerais revenir à la question de la circulation. Depuis que vous êtes ici, est-ce qu'il y a eu un changement de ce que vous avez pu voir? Est-ce que c'est à peu près semblable de ce que c'était en 2006 ou c'est pire? Est-ce que ça change?

2400 **M. JOËL CARRIER :**

2405 Je peux vous dire... évidemment c'est difficile de quantifier ceci, mais ça ne s'est pas amélioré.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Ça ne s'est pas amélioré?

2410

**M. JOËL CARRIER :**

Les rues d'Ahuntsic sont des rues droites; ce sont des rues plates et avec des belles *stretch* comme on dit. Alors, les petits énervés en Civic s'amuse souvent à passer, puis je parle des énervés en Civic, mais ça peut être des camions de livraison qui passent à des vitesses folles. C'est impossible de laisser jouer nos enfants sur les terrains en avant parce que s'il arrive quelque chose à un moment donné, un ballon qui roule, l'enfant s'en va le chercher, ça roule tellement vite...

2415

2420

Et il n'y a à peu près pas de... quand on regarde, quand on se promène en ville, on voit dans certains quartiers des dos d'âne, on voit des réductions des trottoirs, des trucs, des élargissements des trottoirs pour réduire la rue, ralentir la circulation. Dans Ahuntsic en ce moment, on n'en voit à peu près pas. Il y en a à quelques endroits, il y en a... il y a deux petits *speed bump* en avant de l'École Saint-André et c'est à peu près tout ce qu'il y a dans le secteur Ahuntsic-Ouest.

2425

2430

Il y a eu quelques projets-pilotes, mais l'arrondissement, force est d'admettre qu'elle est en retard de plusieurs années sur l'ensemble des arrondissements de Montréal et en particulier sur les villes défusionnées comme Outremont, Westmount ou les villes comme celles-là où on s'est littéralement attaqué à ce problème-là.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors, ce serait quoi des solutions? Vous en avez mentionné quelques...

2435 **M. JOËL CARRIER :**

Bien, j'en ai mentionné une. Premièrement, c'est que la Ville fasse des études sérieuses sur les impacts d'un développement comme celui-là, ce qui n'a pas été fait dans le projet actuel. Il y a des études qui ont été faites par le promoteur, mais donnez-moi 50 000 \$, puis je vais être capable de vous trouver une firme d'ingénieurs qui va affirmer exactement le contraire de ce que...

2440

(APPLAUDISSEMENTS)

2445 **M. JEAN PAGÉ, président :**

S'il vous plaît. Moi je voulais vous amener peut-être à l'état de situation sur la circulation automobile. Déjà en ce moment, vous dites qu'il y a une situation qui vous inquiète et en particulier que vous souhaitez des mesures visant à ralentir la vitesse. Pour le moment, vous avez évoqué qu'il y avait eu une réduction...

2450

**M. JOËL CARRIER :**

Ça c'est partout. C'est pareil, c'est un règlement municipal à Montréal : dans les rues résidentielles, la vitesse est 40 km/h. C'est partout, ce n'est pas l'arrondissement qui a fait preuve d'une initiative.

2455

**M. JEAN PAGÉ, président :**

D'accord, mais est-ce que vous aviez à l'esprit d'autres genres de mesures d'un ordre ou d'un autre qui aurait pu être appliqué à la situation particulière de votre arrondissement ou de votre secteur?

2460

Je vous pose la question parce qu'en fait, pour ce qui est des nouveaux secteurs, ça va les rendre par hypothèse plus nécessaires, mais déjà de vos propos, je comprends qu'il y a des choses qui devraient être envisagées; est-ce que vous avez une opinion là-dessus?

2465

**M. JOËL CARRIER :**

2470 C'est évident que par rapport au projet en question, parce que c'est ça qui nous concerne ce soir, des mesures pour empêcher les voitures sortant de ce projet-là de rentrer vers le sud via les rues, que ce soit des changements de sens de circulation, ça s'est fait sur le Plateau dans la controverse, on l'a vu l'année passée avec les mesures que le maire Fernandez a proposées, mais il reste que ç'a été des mesures qui, je pense, après plusieurs mois, ont eu une certaine efficacité.

2475 La présence de dos d'âne dans les rues contribuerait forcément à ralentir les voitures pour la simple et bonne raison qu'entendre sa voiture frotter sur l'asphalte, ce n'est jamais agréable. Parmi les autres mesures, il y en a actuellement dans le secteur. Le matin, on ne peut pas tourner quand on arrive d'Henri-Bourassa de l'ouest, on ne peut pas tourner à droite dans les rues résidentielles du secteur, mais moi pour habiter ce secteur-là, ces mesures-là  
2480 sont tout à fait inefficaces. Au printemps, une fois par année, une semaine par année au printemps, on voit un policier qui va se stationner sur le coin d'une rue, mais après ça le reste de l'année, on ne voit rien.

2485 Donc, c'est des mesures... je pense qu'il ne faut pas se fier non plus uniquement au corps policier pour faire appliquer la réglementation. Il faut arriver avec des mesures plus concrètes, physiques, des obstacles physiques pour soit détourner la circulation ou soit carrément la ralentir.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

2490 D'accord, je prends note de ça. Je me permets de vous dire qu'il y a peut-être un avantage à ce que Montréal comprenne plusieurs arrondissements parce qu'il y en a qui prennent toutes sortes d'initiatives et il y en a certains qui ont essayé des mesures physiques que vous évoquez.

2495 **M. JOËL CARRIER :**

Effectivement. Je pense que c'est à Ville Lasalle qu'ils avaient fermé des rues, tout ça, puis c'était complètement ridicule, mais c'est un peu le rôle...

2500 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Mais il y en a d'autres qui sont intéressantes aussi.

2505 **M. JOËL CARRIER :**

Mais c'est un peu le rôle de la ville-centre aussi d'essayer d'arbitrer tout ça.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

2510 D'accord. Bien. Merci beaucoup, Monsieur Carrier.

**M. JOËL CARRIER :**

Merci.

2515 **M. JEAN PAGÉ, président :**

2520 Alors, je vais maintenant appeler monsieur... - Nous allons prendre une pause de 2 minutes, je m'excuse, je dois prendre une pause de 2 minutes et après, ce sera le tour de monsieur Glad.

PAUSE... REPRISE

**M. JEAN PAGÉ, président :**

2525           Alors, nous allons reprendre. Voilà. Alors, monsieur Jérôme Glad, donc, pour l'Association du design urbain du Québec. Je vois que votre présentation est déjà installée. D'ailleurs, pour des gens de design urbain, je m'attendais effectivement à ce qu'on ait quelque chose de visuel. Alors, on vous écoute, Monsieur.

2530           **M. JÉRÔME GLAD :**

                  Oui. Je vais essayer de sortir un peu du quartier d'Ahuntsic, puis de faire voyager cette présentation aussi. Rapidement, pour présenter l'Association du design urbain, on est une nouvelle association qui se veut être un interlocuteur entre le milieu politique, puis le milieu professionnel dans le milieu de l'aménagement à Montréal.

2535           On ne pense pas que la qualité de l'aménagement urbain est entre les mains des architectes, ni des urbanistes, ni des architectes paysagistes, mais entre les mains d'un ensemble, d'un panel d'intervenants dont les arrondissements font partie aussi.

2540           Pourquoi on intervient sur la question de la requalification des anciens garages du MTQ? C'est parce qu'on est inquiet présentement qu'à Montréal, il y a une espèce d'effritement de la qualité de l'environnement bâti qui se crée. Toutes sortes de projets, on va dire un peu démesurés, qui très souvent et de plus en plus dérogent aux règles du Plan d'urbanisme voient le jour et puis de plus en plus le risque, c'est de ne plus être étonné de voir ce type de projet grandir.

2545           Le promoteur du projet disait qu'il était surpris de la soulevée populaire dans le quartier, mais moi je suis vraiment heureux de voir qu'il y a un quartier qui bouge et qui réagit par rapport à ça. Le risque quand on affronte un projet comme ça qui se veut être un projet TOD, un projet de densification urbaine, donc, si on veut un projet exemplaire, c'est de passer pour un *not in my back yard*, donc, «non, je ne veux pas de 12 étages dans ma cour arrière» et souvent, ça doit être difficile pour les citoyens de comprendre pourquoi ils sont choqués d'un tel projet.

2555 Et moi, je dis que le danger, c'est qu'on ne soit plus choqué par de tels projets parce qu'ils prolifèrent partout à Montréal. Donc, je suis vraiment heureux de la soulevée populaire ici.

2560 Pour commencer, la question de ce projet, il est vraiment tout le temps abordé sous l'aspect d'une aire TOD. Dans un article de *La Presse* paru le 24 mai, on pouvait lire : « *Pour le porte-parole du promoteur, ce projet répond pourtant intégralement au plan métropolitain d'aménagement et de développement adopté récemment.* » Il le cite : « *Il s'agit clairement d'un TOD. L'enjeu de notre point de vue, c'est la densification d'un site à proximité de la gare Bois-de-Boulogne. Nous respectons en plus la stratégie d'inclusion.* » Ça, je ne sais pas ce que ça veut dire « la stratégie d'inclusion ». « *Il voit même ce projet comme le premier test du PMAD, donc, comme un projet exemplaire de TOD.* »

2570 Alors, on n'est pas allé chercher loin, on a été voir les recommandations du PMAD par rapport aux aires TOD. La première recommandation en numéro 1 : « *Définir une vision de développement pour l'ensemble de l'espace TOD.* » Donc, la présentation d'avant a prouvé que ce n'était pas déjà un espace TOD, mais moi je vais profiter du fait que le promoteur prétende que ce soit un espace TOD pour justifier à quel point ce projet est mauvais.

2575 Donc, le premier point est clair. « *Définir une vision de développement pour l'ensemble de l'espace TOD.* » En jaune pointillé, l'espace du projet actuellement. En blanc, en pointillé blanc, on voit l'espace suggéré de développement à l'intérieur même des documents du projet qu'on peut voir avec la question de la trame future qui viendrait dans le quartier. Donc, le point 1 n'est tout simplement pas respecté puisqu'on ne développe pas une vision d'ensemble. Donc ce projet en soi ne peut pas être viable. Après, il y a 7 points qui sont tout autant, on va dire mal respectés.

2580 Le point 2 : « *Moduler la densité en respect avec les composantes du territoire de chacune des aires TOD.* » Donc, si chacune des aires TOD devaient avoir la densité présentée dans le projet actuel, c'est-à-dire que n'importe quel milieu, même un milieu principalement de 2 à 3 étages pourrait recevoir, justifié par la présence d'une gare de train de

2585 banlieue un projet de cette envergure, et il y aurait une espèce de perte de diversité du tissu urbain de la future ville du 21<sup>e</sup> siècle puisqu'on pourrait construire ce genre de projet partout sous prétexte qu'il faut densifier. Donc là, la composante du territoire, elle n'est vraiment pas respectée, deuxième point du PMAD pas respecté.

2590 Troisième point : « *Établir des séquences* de développement de manière à tenir compte du potentiel actuel et projeté du transport collectif. » Donc ça, d'autres en ont parlé. Il n'y a aucune vision d'ensemble, le projet va être construit d'un coup, et la gare, les aménagements ne seront pas prêts, le train, le tunnel, le raccord avec le tunnel qui va en dessous du mont Royal ne sera pas prêt, donc finalement cette espèce de gare va être  
2595 obsolète et il va y avoir un trafic qui va certainement se rabattre sur le métro Henri-Bourassa et donc, les services de bus avoisinants.

Quatrième point : « *Faciliter l'accès aux services et infrastructures de transport collectif, intégrer des réseaux piétonniers et cyclables, gérer le stationnement hors rue.* »  
2600 Donc ça, il n'y a pas de plan d'ensemble, donc, on ne peut pas discuter de ce point.

Cinq : « *Favoriser des milieux de vie multifonctionnels et inclusifs.* » Multifonctionnel. La multifonctionnalité des espaces, j'en reparlerai plus tard, c'est un peu une catastrophe dans ce projet.

2605 Six : « *Favoriser un environnement convivial et un aménagement distinctif.* » L'environnement convivial, il est imagé avec cette consultation publique qui est tout à fait conviviale et qui n'est pas un climat d'affrontement.

2610 Le point sept : « *Favoriser des constructions et des aménagements durables.* » Pour le moment, le développement durable est abordé par, il me semble, une station *Communauto* dans le projet et des toits blancs pour limiter la surchauffe. Donc, ce n'est pas vraiment exemplaire.

2615           Après, un point qui pour nous est très important, c'est la question de la densité et ç'a été abordé dans plusieurs présentations : quelle densité veut-on? Et on voit que vraiment dans ce projet, c'est les documents qui sont fournis dans les documents du promoteur, abordent la question de la densité par des données quantitatives, donc, la densité, c'est simplement le nombre de logements par hectare et le nombre de parcs qu'on donne.

2620           Aborder le projet urbain d'une manière quantitative, ça donne malheureusement ce qu'on a face à nous, et là, je fais le parallèle avec un grand ensemble. Donc, les grands ensembles en Europe, on a été relativement épargné à Montréal, on a juste Jeanne-Mance qui est plus ou moins un grand ensemble.

2625           J'essaie d'expliquer pourquoi ce projet est un grand ensemble et ne présente aucune qualité urbaine si ce n'est les quantités qualitatives qui font plaisir au promoteur. La notion de densité, à nos yeux, c'est un retour en arrière. Pour pouvoir contrebalancer les hauteurs, on libère plus d'espace au sol, donc, en fait, on crée une espèce de dissipation de l'espace. On altère l'échelle humaine. On crée des espaces qui n'appartiennent à personne et ça présente une mauvaise occupation du sol, un sol qui est plutôt fonctionnel avec des accès de parking, des entrées de garage.

2630           On parle d'une densité de la dispersion. C'est des espaces indéfinis. On a un parc qui se trouve au centre, mais c'est un parc qui est entouré par une rue sur quasiment tous ses côtés et la forme urbaine est confuse, très confuse, et ça c'est le point le plus problématique dans les grands ensembles. C'est-à-dire qu'on se retrouve avec un projet qui pourrait avoir une cour intérieure qui serait le parc, sauf que cette cour intérieure comme elle est traversée d'une rue publique devient un parc public, qui est censé être public pour l'ensemble du quartier sauf que ce n'est vraiment pas le cas. La typologie est confuse et ça, ça va poser un grand problème pour l'intégration de futurs projets parce qu'on ne sait pas vraiment quelles sont les cours avant, les cours arrière.

2640           Après, la rupture d'échelle considérable fait que forcément, on se retrouve avec une typologie plus de ghetto et l'espace central qui va être un espace ombragé, venteux, a plutôt

2645

un aspect austère. À ça s'ajoute l'austérité des formes qui sont présentées dans le projet actuellement avec le design architectural préliminaire.

2650 Nous ce qu'on dit, c'est que des édifices de 12 étages, ça peut être une typologie qui est viable dans un milieu dense très convoité avec pour cible les jeunes professionnels, mais là, on voit bien que dans ce projet avec des appartements qui vont jusqu'au 6½, une des cibles importantes, ce sont les familles et cette typologie est vraiment très néfaste pour les familles : les familles ont besoin d'un rapport au sol important, ont besoin d'espaces qui puissent être appropriés par la famille.

2655 Donc en fait, ce qu'on crée avec ce projet qui est en rupture totale avec le quartier, qui est en rupture totale avec les besoins de famille, c'est qu'on va créer une espèce de projet, un milieu de vie par défaut où les gens viendront habiter là par défaut, ce qui va vraiment contraster avec l'attachement que les habitants ont pour leur quartier. C'est un risque de clivage social majeur à nos yeux, d'où le parallèle avec les grands ensembles en Europe.

2665 Depuis 20 ans, les grands ensembles, même plus de temps que ça, en Europe, ces grands ensembles, on fait des interventions très coûteuses pour les collectivités pour essayer de les rehumaniser. Ça passe par des interventions cosmétiques, de la peinture, du réaménagement, des démolitions et des rénovations urbaines, des renouvellements de quartiers au complet.

2670 Nous ce qu'on note, c'est qu'à Montréal dès qu'on monte, dès qu'on atteint l'échelle du 8, 12 étages, on n'est plus capable d'assimiler ça dans le tissu urbain et on se sent toujours obligé de faire une intervention urbaine majeure pour contrebalancer l'austérité des projets qu'on nous annonce. Donc, ç'a été le cas avec les trois concours que je vais citer.

2675 Le concours de la Place de l'Acadie qui essaie de créer un pseudo milieu de vie comme on voit sur la photo d'en haut, boisé et convivial dans un parc qui est entouré par une rue au milieu de tours de 12 étages qui regardent toutes vers ce même parc.

Namur-Jean-Talon. On a commencé à avoir très peur de la prolifération de projets de très grandes dimensions. On a fait un concours de design urbain.

2680 Et puis dans un autre genre, le concours de la Promenade Smith, donc, avec le projet de Devimco. Là, on parle de plus que de 12 étages. Donc, pour essayer d'humaniser les abords à l'échelle humaine de ce secteur, on a fait un concours et c'est vraiment significatif.

2685 Ce que ça veut dire pour nous, c'est que ces projets que la Ville est en train d'accepter qui sont en rupture totale avec la tradition urbaine de la Ville de Montréal ne sont pas un bon investissement pour la ville parce que dans le fond, ils vont devoir... la Ville va se retrouver avec ces projets sur le dos et va devoir mettre beaucoup d'argent et d'investissements pour les humaniser et ces trois concours sont à nos yeux assez révélateurs.

2690 À contrario, on a énormément d'exemples de nouveaux quartiers où il n'y aurait vraiment pas besoin de concours de design urbain parce que l'espace public est fabriqué par les habitants. Dans le fond, je prends l'exemple du Quartier Vaubon en Allemagne où les espaces publics ont été travaillés de manière communautaire avec les habitants et les aménagements qui sont – même on voit dans la photo en bas à gauche une rue, et en fait,  
2695 désignée de telle manière qu'elle puisse être viable pour des enfants pour jouer, elle peut être appropriée de toutes sortes de manière et en fait, ce projet crée un rapport au sol vraiment intéressant, une espèce d'espace continu appropriable qui est le lieu de la communauté.

2700 À côté de ça ce que crée le projet de Musto, c'est vraiment des espaces multifonctionnels. C'est la boîte à habiter. Donc, j'habite entre le 4<sup>e</sup> et le 12<sup>e</sup> étage. C'est vraiment un *box*. L'endroit où on joue, c'est le parc au centre; donc, c'est ici qu'on joue, ça ne va pas être dans la rue. Et puis le lieu pour la communauté, c'est une salle communautaire qui est créée dans un des bâtiments. Mais à côté de ça, il n'y a aucun espace appropriable qui semble agréable et capable de générer cette vie de communauté.

2705 À nos yeux, il y a vraiment une nécessité d'un plan directeur. Quand on regarde l'étendu du projet du site en question, donc, le secteur Henri-Bourassa Ouest, on arrive à une

2710 superficie d'environ 23 hectares, 24 hectares et c'est une superficie vraiment similaire au secteur Namur-Jean-Talon, à la cour de triage Outremont, au secteur du PPU Peel-Wellington dans Griffintown et aussi au projet Petite-Rivière que je vais présenter plus tard.

2715 Donc, ce sont tous des projets majeurs à Montréal qui ont été traités soit par des concours design urbain, soit par des PPU, soit par des plans d'ensemble par des grandes firmes de design urbain. Et également dans le même ordre d'idée, l'hippodrome de Montréal fait 45 hectares et va faire l'objet d'un concours international de design urbain.

2720 Là, je vais montrer un projet qui à mes yeux est vraiment similaire au site Henri-Bourassa Ouest, qui est le projet Petite-Rivière dans Côte-St-Luc. C'est un projet qui se développe autour d'une gare de train de banlieue, donc, un projet TOD. C'est un projet exemplaire d'intégration comment dire, paysagère dans le milieu de vie, d'intégration sociale. C'est vraiment un tissu urbain favorisant les interactions sociales et l'établissement d'un milieu de vie convivial, et on remarque que ce projet de TOD se situe maximum entre 4 et 6 étages avec beaucoup de composantes à 3 étages.

2725 L'autre affaire, c'est les épisodes récents d'inondation dans le secteur Ahuntsic montrent une contrainte qui va être finalement l'arrivée potentielle de 4 000 nouveaux résidents va représenter un défi important au niveau de la collecte des eaux de ruissellement parce que finalement toutes les nouvelles surfaces asphaltées qu'on va venir... représentent des surfaces où l'eau peut percoler en moins.

2730 En fait, il va y avoir un grand besoin d'une politique de gestion des eaux de ruissellement *in situ* et c'est une contrainte qui à nos yeux peut représenter un potentiel. Là, je fais le parallèle avec le concours Namur-Jean-Talon qui a pris place dans un milieu vraiment hostile, un milieu asphalté, un ancien secteur d'activités et l'objet du concours était de venir  
2735 créer une espèce d'écosystème dans ce lieu, donc, avec des solutions novatrices au niveau de la gestion des eaux. Là, je vais présenter rapidement deux projets des finalistes. Le projet...

**M. JEAN PAGÉ, président :**

2740

Je vais vous demander d'arriver à la fin, Monsieur Glad, s'il vous plaît.

**M. JÉRÔME GLAD :**

2745

O.K. En gros, c'est un projet, ce sont des projets de gestion des eaux *in situ* avec vraiment un apport paysager considérable qui nécessitent un plan d'ensemble pour pouvoir être mis sur pied.

2750

Rapidement, une comparaison d'échelle, un projet similaire, la réhabilitation des anciens sites des ateliers du CN dans Pointe-Saint-Charles. C'est un projet de même typologie au pied du centre-ville sauf qu'on voit qu'il y a eu une attention particulière à créer un milieu de vie en accord avec le quartier environnant, donc, plutôt une typologie de triplex et du 3 à 4 étages.

2755

Puis juste pour parler d'autres exemples, il y a énormément d'exemples de densités, on va dire comparables au Plateau Mont-Royal qui seraient certainement des densités qu'on voudrait atteindre à Montréal dans l'idée de créer de nouveaux quartiers viables et il y a énormément d'exemples de ce qui s'est fait ces 20 dernières années au Pays-Bas pour recréer des milieux de vie riches, diversifiés. Donc là, j'ai juste intégré des images qui montrent... c'est des projets totalement nouveaux, mais avec vraiment une densité sensible et puis la création d'un modèle urbain viable. On ne parle pas de développement durable, mais on parle de quelque chose de socialement viable et capable de créer un environnement tout à fait convivial, puis... c'est ça.

2760

2765

Donc, après, il y a toute la liste des choses que l'ADUQ considère cruciale. Je ne sais pas si j'ai le temps de...

**M. JEAN PAGÉ, président :**

2770 Venez donc à vos recommandations. Je pense que ça reprend l'essentiel de ce que vous nous avez dit avant, mais arrivez-en peut-être à vos recommandations.

**M. JÉRÔME GLAD :**

2775 En gros, l'ADUQ recommande vraiment à la Ville de Montréal d'émettre un avis défavorable envers ce projet et de mettre en place un moratoire tant qu'une vision d'ensemble pour le secteur Henri-Bourassa Ouest n'a pas été déposée.

2780 Nous estimons qu'un PPU est minimalement requis pour le secteur, mais on considère que cet outil législatif n'aborde que des questions quantitatives et qu'il ne permet pas de faire ressortir le plein potentiel d'un secteur. Donc, on ne parle pas de qualité des espaces.

2785 Donc, ce qu'on recommande, c'est plutôt la mise en place d'un PDUI, plan de développement urbain intégré, ce qui a été fait pour Griffintown suite à la consultation publique qui est un outil qui permet selon nous de développer une vision laissant plus de place aux considérations qualitatives et justement à la question de l'identité de l'espace public, l'intégration qui reprend les exemples que j'ai montrés plus haut.

2790 Et puis enfin, nous, nous souhaitons qu'une démarche participative de projets soit mise en place afin de résoudre l'actuel climat d'affrontement qui sévit autour du projet.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

2795 Très bien. Je vous remercie, Monsieur Glad, de votre présentation. Juste pour vous situer, vous dites que le mémoire est déposé par l'Association du design urbain du Québec. En deux mots, c'est quoi?

**M. JÉRÔME GLAD :**

L'Association?

2800 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Oui.

2805 **M. JÉRÔME GLAD :**

Nous on avait déposé un mémoire pour Griffintown sous le nom du Regroupement des étudiants finissant à la maîtrise en design urbain de l'Université de Montréal. L'Association en fait émane du besoin de créer l'émulation par rapport à la pratique du design urbain.

2810 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Mais c'est un regroupement de diplômés en?

2815 **M. JÉRÔME GLAD :**

C'est un regroupement de diplômés et de jeunes professionnels qui sont diplômés en design urbain. Il y a à l'intérieur de ça des gens qui ont des formations d'urbanisme, des gens qui ont des formations d'architecte et des gens qui ont des formations d'architecte paysagiste.

2820 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Parfait, ça répond à ma question. J'aimerais vous amener complètement à la fin de votre recommandation. J'aimerais que vous élaboriez un peu sur les différences que vous voyez entre le PPU et le plan de développement urbain intégré.

2825 **M. JÉRÔME GLAD :**

Le PPU à nos yeux, c'est un document purement législatif qui est élaboré. C'est un document qui va être élaboré et qui parle de nouvelles réglementations par rapport à des reculs sur rue, par rapport à la gestion... Enfin, c'est des choses qui sont vraiment, on va dire, des outils urbanistiques.

2830 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Et qu'est-ce que le PDUI ajoute à ça?

2835 **M. JÉRÔME GLAD :**

Le PDUI, ce qu'il ajoute à nos yeux, c'est plus d'intervenants. Premièrement, c'est vraiment plus de, comment dire, d'harmonie entre le travail de professionnels d'une équipe de projet qui travaillera sur le site et le dialogue entre l'arrondissement et les citoyens dans le sens que justement par exemple, le PDUI pour Griffintown, il y a un avant-projet qui va être déposé à la fin de l'été et qui va pouvoir être discuté publiquement.

2840 Aussi, ça fait intervenir un plus grand nombre d'acteurs. Par exemple, il va y avoir une composante du PDUI qui s'occupera vraiment à qualifier l'espace public dans Griffintown ce qui à nos yeux n'est pas possible dans le PPU parce que le PPU apporte juste des précisions par rapport au Plan d'urbanisme. Donc, des dérogations ou justement des lacunes, il vient combler les lacunes.

2845 **M. JEAN PAGÉ, président :**

D'accord. Et dans les projets auxquels vous avez référé, je parle en particulier des projets à Montréal, est-ce qu'il y en a qui ont été réalisés et qui à votre avis constituent des bons exemples?

2855

**M. JÉRÔME GLAD :**

Qui ont été réalisés?

2860 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Qui ont été réalisés.

**M. JÉRÔME GLAD :**

2865

Alors, je vais revenir... Projet Petite-Rivière n'a pas été réalisé malheureusement; donc, je ne pourrai pas vous dire que c'est un bon exemple. Dans le même ordre d'idée que Petite-Rivière, il y a le projet Benny Farm à plus petite échelle qui est un bon exemple dans le sens où...

2870

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Quelles qualités trouvez-vous à un projet comme Benny Farm qui pourraient inspirer le redéveloppement du secteur ici?

2875

**M. JÉRÔME GLAD :**

Premièrement, c'est vraiment l'intégration avec les bâtiments d'une politique de développement durable, on va dire. Donc, vraiment des professionnels qui s'impliquent dans la confection des bâtiments, mais je dirais aussi, c'est la qualité de créer des milieux de vie conviviaux.

2880

Donc, dans Benny Farm, il y a une grande place qui est donnée à des typologies nouvelles, mais par exemple de cours intérieures qui ressemblent à des typologies de ruelles.

2885

Donc, qui reprennent une espèce de tradition qu'on retrouve à Montréal et qui en même temps, ces cours intérieures qui ressemblent à des ruelles sont orientées autour de bâtiments

de 4 étages, 4, 5 étages qui ont une relation très forte avec ces espaces-là. Donc, une appropriation... comment dire? Ça favorise vraiment l'appropriation de ces espaces par les résidents qui sont directement sur le site.

2890

Ce qu'on craint vraiment avec la question de l'échelle qui va de 8 à 12 étages, c'est ce rapport au sol qui est perdu et un espace qui appartient, on ne sait vraiment à qui.

2895

Ce projet-ci, il y a une partie qui est déjà réalisée, mais ce n'est pas du même projet; c'est la portion qui est ici qui sont tout simplement des condos développés par Samcon mais qui respectent vraiment l'échelle du quartier et donc, qui sont des ensembles à 3 étages et qui s'intègrent parfaitement à la trame.

2900

Alors, on pourrait ajouter des données qualitatives plus importantes comme renforcer la perception d'appartenance de cours avant à des citoyens parce que la problématique dans les projets de condo, c'est qu'il y a souvent des reculs d'alignement, mais qui n'appartiennent à personne. On estime que ces cours avant peuvent appartenir à des citoyens pour que ces citoyens s'impliquent dans leur environnement direct.

2905

**M. JEAN PAGÉ, président :**

D'accord. Je pense que ça répond à ma question. Je vais passer la parole à madame Serge.

2910

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2915

Je vais revenir à cette idée de relation au sol parce que vous parlez des expériences de grands ensembles, qu'on n'a pas la relation au sol et surtout pour les familles, et si j'ai bien compris, est-ce que vous parlez de relation au sol parce que Benny Farm, vous dites, est un bel exemple, mais c'est des cours qui sont partagées, ce n'est pas nécessaire que ce soit individuelle? Est-ce que c'est la hauteur? Est-ce que c'est le nombre de personnes qui partagent la cour? C'est quoi qui alimente cette relation au sol?

**M. JÉRÔME GLAD :**

2920 Premièrement, la création dans les étages du bas de typologie de maisonnette, on va  
dire de ville, donc, d'étages qui pour les habitants ont un accès direct à cet espace qui est  
comme privé. Ça, ça permet d'avoir une occupation humaine au sol qui est très importante  
parce que dans les projets de grande ampleur, on a souvent des rez-de-chaussée qui sont  
2925 purement fonctionnels avec des accès de parking, des accès à des hall-d'entrée et des rez-de-  
chaussée qui sont assez fermés.

Ce qui est très important à nos yeux, c'est de venir intégrer dès le rez-de-chaussée  
l'échelle humaine. Donc, l'échelle humaine, ça passe par la présence humaine et c'est pour  
ça qu'on parle de ça après. Benny Farm si vous voulez, c'est ça. C'est vraiment des unités  
2930 qui, pour la plupart, ont un accès direct à cet espace en rez-de-chaussée et, comment dire,  
après pour les étages qui n'ont pas d'accès direct au sol, c'est une question d'éloignement, on  
va dire et de sentiment d'appartenance.

Je vous dirais que quand on est au troisième étage d'un logement, même si on n'a pas  
2935 l'accès au rez-de-chaussée, il y a une sonorité, il y a une espèce de... un regard, il y a une  
implication dans l'espace qui est directement face à nous alors que dans un 12<sup>e</sup> étage quand  
on entend juste l'activité humaine un peu résonner dans un grand ensemble, c'est tout à fait  
différent. Il y a une mise à l'écart, une prise de recul qui est à la fois insécuritaire et en même  
temps ne permet pas une appropriation, une bonne appropriation.

2940 Nous ce qu'on défend, c'est clair, mais c'est une typologique compliquée à mettre en  
place, c'est de pouvoir arriver à avoir des logements qui... finalement dans la tradition pure de  
ce qu'on trouve à Montréal, donc, le triplex avec accès directement sur l'espace public, c'est  
de pouvoir avoir une diversité d'entrée privée sur l'espace public pour un peu, on va dire,  
2945 responsabiliser les personnes.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

J'avais une autre question peut-être. Vous aviez parlé un peu du projet à Fribourg en Allemagne.

2950

**M. JÉRÔME GLAD :**

Oui.

2955

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Est-ce que vous avez fait référence s'il y avait eu un processus communautaire d'aménagement des...

2960

**M. JÉRÔME GLAD :**

Oui.

2965

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Est-ce que vous pourriez en parler?

**M. JÉRÔME GLAD :**

2970

Oui, c'est ça. Ils ont fait un parc commun qui n'a pas été aménagé pour un résident-type X qu'on ne connaîtrait pas, mais qui a vraiment été aménagé avec les résidents. Par exemple, ils ont construit eux-mêmes leur barbecue. C'est idiot, mais construire tous ensemble leur barbecue, ça fait qu'ils savent qu'ils peuvent l'utiliser, puis ils ont un respect pour ça.

2975

On voit sur l'image en bas à droite, ce n'est pas des aménagements faits par des grandes firmes d'architecture de paysage, c'est des aménagements faits par les citoyens.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2980

Alors, on a construit en premier et par la suite, les personnes qui habitaient se sont mis ensemble pour définir l'espace.

**M. JÉRÔME GLAD :**

2985

Oui. On crée dans le fond le canevas et après, on permet aux citoyens de s'impliquer et ça c'est très important, et d'ailleurs, on trouve que le projet Musto est un peu un projet qui ne considère même pas qu'il y a des citoyens qui habitent à côté dans le quartier parce qu'il n'y a juste aucune sensibilité par rapport au quartier d'à côté. Puis on ne considère même pas forcément les futurs arrivants dans le sens qu'on va leur créer vraiment un espace générique qui n'a aucune qualité.

2990

Après ce que j'aimerais noter aussi, c'est qu'on ne connaît pas de projet d'exemple de quartier viable, durable, dans le monde qui ont cette espèce de démesure du 12 étages.

2995

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

O.K. C'est beau, merci.

3000

**M. JEAN PAGÉ, président :**

D'accord. Merci beaucoup, Monsieur Glad. J'appelle madame Marie-France Lalonde, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame Lalonde!

3005 **Mme MARIE-FRANCE LALONDE :**

Bonsoir, Monsieur Paré!

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3010 Vous avez fait parvenir votre mémoire à la commission. Alors, je vous invite à nous communiquer votre opinion.

**Mme MARIE-FRANCE LALONDE :**

3015 Moi, mes études sont en relations humaines, en psycho. Aussi, j'ai touché l'environnement. J'ai fait deux DEC dont un en arts plastiques et j'ai vraiment travaillé à ce niveau-là aussi et j'ai fait aussi un DEC à la petite enfance. Et dans tous les domaines, j'ai travaillé.

3020 Alors, j'ai travaillé près de 40, 45 ans dans ma vie et je me suis impliquée entièrement. Je peux dire que j'ai eu même 20 ans de ma vie où c'était 7 jours/semaine, les vacances n'existaient pas. Et j'étais bien à l'intérieur même de mon travail car j'avais choisi.

3025 Alors, voilà. Actuellement, je suis retraitée, j'ai 65 ans et je participe même individuellement à la communauté. Je fais beaucoup d'interventions, j'ai des valeurs très spécifiques. Mon père était dans le domaine juridique, mon arrière-grand-père était maire et toutes ces choses-là. Alors, c'est des gens qui avaient une transparence de vie et qui me l'ont... humaine aussi et beaucoup des gens qui participaient, autant ma mère, mère à la maison, savait participer et offrir aux gens autour.

3030 Alors, je viens de cette famille-là qui m'ont inculqué des valeurs d'ouverture, des valeurs d'ouverture aussi aux différentes ethnies. J'avais trois ans et mon père m'amenait un peu partout, même les gens ayant des religions différentes, asiatiques et tout ça. Alors, j'ai été très jeune à ouvrir sur le monde. Et non à avoir des préjugés, mais plutôt d'entrer en contact

3035 avec eux et de les connaître et de voir les forces et les différences entre nous et non d'en faire  
des batailles et des combats.

Voilà. Tout ça m'a amené tout de même dans ma vie à une situation financière plus  
basse et mon mémoire est fait sur un travail personnel. Je dois dire que j'ai beaucoup  
3040 d'études aussi en soins alternatifs et tout, comme j'ai été 10 ans massothérapeute auprès de  
personnes cancéreuses et je me protégeais parce qu'il y a beaucoup de sollicitation, je dois  
dire, par téléphone et je devais pallier à tout ça, mais j'ai eu la chance d'avoir des valeurs très  
bien ancrées en dedans de moi et de maintenir un chemin droit dans ma vie. Voilà.

3045 Alors, mon mémoire, c'est écrit à partir justement d'une expérience personnelle sous  
peu. J'ai quitté un petit château afin d'adhérer à un programme d'études à 62 ans. Mon  
intention, et en soins infirmiers plus précisément, mon intention fut de travailler jusqu'à 70 ans  
suivant mes capacités et mes limites. Alors, je me suis retrouvée dans un établissement de 32  
logements, très joli petit logement, mais je ne savais pas du tout ce qui m'attendait.

3050 Quelques mois ont suffi, et ce fut impossible de poursuivre mes études. Alors, je  
voyais les problématiques des lieux et, bien sûr, ce sont des logements à prix moindre, c'est-à-  
dire que c'est une propriétaire qui a ça, c'est privé, mais...

3055 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Est-ce que ce sont des HLM?

3060 **Mme MARIE-FRANCE LALONDE :**

Non.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3065 D'accord.

**Mme MARIE-FRANCE LALONDE :**

3070 Ce sont des logements peut-être... Moi, un 2½ me revient à 545 \$, plus l'électricité; alors, c'est très peu cher comparativement à Ahuntsic et j'ai un très joli logement, je dois dire. Et nous avons des ethnies différentes et aussi, ces mêmes ethnies n'ont pas toujours, ou peu, j'ai remarqué par ce qui arrivait, d'information à savoir où téléphoner ou comment se faire aider. C'est là où je suis intervenue souvent auprès d'elles.

3075 Donc, c'est ça. J'ai décidé d'entreprendre un travail de base, donc, les relations avec les gens, recueillir de l'information sur les lieux. Moi de mon côté, parce que le 32 logements est séparé par un mur mitoyen, il a seulement l'équivalent de pas tout à fait 3 étages et voilà. Donc, moi je suis sur le côté dont je parle de 16 loyers.

3080 Il y a des mamans avec des enfants aussi, il y a des familles n'ayant pas plus que 2 enfants, ce sont des 4½ maximum. Donc, ma première intervention fut d'entrer en relation avec les gens et de recueillir de l'information des lieux. Ensuite, de créer un climat de confiance avec les gens et j'ai constaté qu'il y avait des personnes âgées qui avaient peur. Donc, c'était pour moi, je le sentais, donc, c'était pour moi d'aller plus loin et de savoir d'où viennent ces peurs.

3085 J'entendais des bruits la nuit et tout ça, mais je me disais, bon, les bruits de la nuit. Et là, j'ai su que tout de même, il y avait du passage de drogue.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3090

Dans l'immeuble?

**Mme MARIE-FRANCE LALONDE :**

3095 Oui, dans le building. Alors, je me suis mise à bien regarder les choses et je suis un petit peu, je peux dire, artiste sur les bords à bien jouer, si on peut dire, un rôle, mais il y a

3100 avant tout l'intention d'être humaine envers tous. Et j'ai pu recueillir tout simplement et informer même les personnes qui passaient la drogue parce qu'il y a eu de la coke et je l'ai vue aussi, d'autant plus par le comportement des gens. Donc, nous avons aussi des gens en maladie mentale sur les lieux qui étaient délaissés.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3105 Je vais vous demander quel était l'objectif que vous visiez par vos interventions et comment votre expérience peut être utile dans l'analyse du projet?

**Mme MARIE-FRANCE LALONDE :**

3110 C'est justement toutes mes années d'études et je voyais qu'il y avait des préjugés, que les gens s'isolaient sur les lieux. Alors, je me suis dit, j'ai une facilité à communiquer avec les gens et il y a toujours chez moi ce désir d'aider aussi et de participer à la communauté comme tel. Ça a toujours été dans ma vie. Et c'est là mon intention. Ça été qu'autour de moi, il puisse y avoir un environnement où les gens puissent se sentir bien aussi. Alors, j'ai entrepris justement par l'information, des gens venaient me voir, j'ai pu intervenir aussi auprès d'une 3115 dame. À un moment donné, je sentais par ses comportements, j'ai parlé avec elle et cette dame-là avait un enfant, elle était monoparentale et prédisposée bien sûr au suicide et même avec ses dires à la prostitution. Ça pouvait aller jusque là.

3120 Donc, j'ai fait en quelque sorte beaucoup d'interventions. Je dois dire que j'ai travaillé 10 ans...

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3125 J'aimerais vous amener à disons comment votre expérience peut éclairer notre réflexion par rapport au projet.

**Mme MARIE-FRANCE LALONDE :**

Oui.

3130 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Est-ce que par exemple vous dites que si on envisage des logements sociaux, ça prendrait du soutien? Enfin, je ne veux pas vous mettre les mots dans la bouche, mais j'aimerais vous entendre là-dessus.

3135 **Mme MARIE-FRANCE LALONDE :**

Exactement, Monsieur Paré. Je voulais éventuellement en venir à ça, mais merci de votre information parce que je suis nerveuse et je peux oublier.

3140 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Non, non, on vous écoute.

3145 **Mme MARIE-FRANCE LALONDE :**

3150 Alors, oui, je voulais faire un parallèle entre... l'endroit où je vis est seulement de 32 logements et c'est un milieu aussi ouvert, loin d'une prison et il y avait tout de même à l'intérieur de ça, et je suis intervenue auprès des policiers, auprès de tout ce qui était de sécurité pour amener un milieu de vie plus calme.

3155 Oui, j'ai réussi avec la collaboration des gens, mais c'est ça, je voulais faire un parallèle. À l'endroit où je suis, c'est 32 logements et j'ai vu seulement dans 16 logements ce qui se passait et la peur des gens dès qu'il y a un loyer qui se fait libre, qui va occuper ce loyer-là. Est-ce que ce sera quelqu'un qui va passer de la drogue? Est-ce que ce sera quelqu'un qui va agresser ou intimider les gens des lieux?

Moi, j'ai déjà vu de l'intimidation verbale et je suis intervenue d'une façon choc. Je fais peur, je peux faire peur à ce moment-là. J'ai une base d'art martial...

3160 **M. JEAN PAGÉ, président :**

On ne vous demande pas... on vous croit sur parole.

3165 **Mme MARIE-FRANCE LALONDE :**

Tout ça, et je m'en sers très bien au niveau du son.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3170 D'accord.

**Mme MARIE-FRANCE LALONDE :**

Alors, voilà. Et ça a pu aider.

3175 **M. JEAN PAGÉ, président :**

3180 Est-ce que face aux situations que vous avez évoquées, est-ce que c'est tout simplement, vous voulez nous sensibiliser à des risques associés ou si vous avez des hypothèses de solution à proposer par exemple, que ce soit avec les services communautaires locaux ou quelque chose comme ça?

**Mme MARIE-FRANCE LALONDE :**

3185 Exact. Ce qui arrive, le pourquoi moi je suis seule à travailler, c'est qu'on ne m'impose pas de code qui ferait en sorte que la personne aurait le temps de suicider. Vous comprenez? J'en arrive à ça. Là, je vous donne un exemple.

3190 Je suis intervenue auprès des CLSC, j'ai écrit plusieurs lettres. Le CLSC se présentait une fois par mois. La personne en maladie mentale seulement en dessous de chez moi, c'est une personne qui avait... je lui ai donné de la thérapie d'entraide pour au moins maintenir ce qui lui restait.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3195 D'accord. Écoutez, je m'excuse, je pense qu'on a compris votre message.

**Mme MARIE-FRANCE LALONDE :**

3200 Vous avez compris? Alors, ma crainte est là.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3205 Je ne voudrais pas surtout que vous développiez non plus des exemples trop personnels.

**Mme MARIE-FRANCE LALONDE :**

Excusez-moi.

3210 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Alors, je pense qu'on reçoit bien votre témoignage, Madame Lalonde.

**Mme MARIE-FRANCE LALONDE :**

3215 Oui, et j'ai beaucoup de craintes lorsqu'il s'agit d'autant de logements et en plus près d'une prison. Alors, je vous avoue que non, non, je ne peux pas. On peut penser en termes d'amusement des enfants et tout ça, mais ça demanderait au préalable une sécurité constante

3220 sur les lieux et même des intervenants parce que tout se fait vite. Il faut un regard pour parfois avoir la capacité de mieux voir.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3225 D'accord. Je vous remercie beaucoup, Madame Lalonde. J'appelle maintenant madame Diane Thibodeau.

**Mme DIANE THIBODEAU :**

3230 Bonsoir, Monsieur, bonsoir, Madame!

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Bonsoir, Madame!

3235 **Mme DIANE THIBODEAU :**

Alors, je vais essayer d'être très brève parce qu'il est tard effectivement. Alors, j'aimerais tout d'abord aborder le projet sous une approche médicale. Enfin médicale... pseudo médicale.

3240 En effet, une personne qui demeure dans Ahuntsic à l'heure actuelle doit obligatoirement s'inscrire sur la liste d'attente de son territoire. C'est la règle, on ne peut pas déborder. Alors, dans notre cas, il s'agit d'une période d'attente de 12 à 18 mois telle que confirmée par téléphone, je ne me rappelle plus le nom de la personne. Alors, de plus, il est  
3245 intéressant de lire sur le site du CSSS la phrase suivante : « *Votre CSSS peut vous aider dans votre recherche d'un médecin si... - et on marque un gros SI – vous avez plus de 70 ans, vous souffrez d'une maladie chronique, vous êtes enceinte et vous venez de recevoir un congé de l'hôpital.* »

3250            Alors, si vous êtes en relativement bonne santé, il est donc exclu, sauf en se rendant aux cliniques d'urgence ou aux cliniques qui sont disponibles de voir un médecin de famille et d'avoir un suivi médical avec ce dernier. En ce qui concerne les soins à domicile, ce n'est pas à négliger non plus. Pour l'hygiène, ne serait-ce que pour l'hygiène, il y a de 3 à 4 mois d'attente selon la personne que vous avez dans le document, madame Gagné.

3255            Bien sûr vous me direz que la situation n'est pas unique à notre secteur. Effectivement, mais le gros bon sens devrait aller dans le sens « n'en mettez plus, la coupe déborde. » J'habite Ahuntsic depuis 30 ans, mes enfants y sont nés et ils sont sans médecin depuis qu'ils ont quitté la pédiatrie.

3260            Est-ce normal d'ajouter 3 000 nouveaux clients? J'insiste sur le 3 000 parce que quand on parle de 1 000 logements et qu'on fait une moyenne de 3 personnes par logement, c'est à mon avis près de 3 000. Est-ce normal d'ajouter 3 000 nouveaux clients à cette situation déjà qu'on qualifierait facilement d'inacceptable?

3265            Cette liste d'attente va-t-elle devenir de 18 à 24 mois? Après avoir contacté 20 cliniques, je dirais d'une moyenne d'environ 4 à 5 médecins, et 12 médecins en cabinet, on fait le total, la seule réponse obtenue était : Pas de nouveaux patients.

3270            Alors, ce débordement se retrouve à mon avis également au niveau des écoles, des services de garde, des infrastructures, du réseau routier et dénote une absence totale de planification et une implantation que je qualifierais personnelle de sauvage, d'un mirage de développement.

3275            Ce mirage, l'oasis dont nous avons tous tant besoin dans le désert de notre quartier, m'apparaît encore plus évident lorsque monsieur Musto met en valeur un parc de 2 mètres carrés par personne alors que les citoyens jouissent de 22 mètres carrés par personne de verdure, on s'entend, qu'il ajoute des supports à vélo, des voitures *Communauto*. Tous ces éléments sont non seulement un plus, mais sont essentiels à l'essor de notre quartier.

3280

3285 Il me semble que monsieur Musto et ses associés, ainsi que nos élus, soient les seuls à être très au fait de ce dont nous avons besoin, soit un coup d'envol – je me suis trompée ici, c'est un coup d'envol. Pour nous envoyer où? Vers le développement sauvage d'Ahuntsic? Se pourrait-il que nous apprécions notre quartier dans les normes qu'il est à l'heure actuelle? Que ce mirage de nouvel élan et de développement démesuré, nous soyons obligé d'y acquiescer en bon citoyen, un bras bien serré dans le dos?

3290 Monsieur Gagné a déclaré dans le *Courrier Ahuntsic*, et je cite : « *Ce terrain qui a servi d'anciens garages à Transport Québec n'a rien pour anoblir Ahuntsic-Cartierville. Qu'on fasse un projet domiciliaire incluant un parc m'apparaît pas mal plus noble.* » Ce qui m'apparaît plus noble, c'eut été de consulter les citoyens sur le développement d'un tel espace avant de le céder à un entrepreneur même s'il y inclut un parc près des tours.

3295 Il y aurait lieu ici de retourner sur sa planche à dessin, de redéfinir l'usage de ce terrain par un plan d'urbaniste approprié et respectueux des structures en place et des citoyens. De laisser un promoteur occuper la page blanche laissée par la ville vient confirmer, et je cite un représentant de la ville : « *Les promoteurs sont plus vite que la ville.* »

3300 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Merci, Madame Thibodeau. Je vais passer la parole à madame Serge.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3305 Si je comprends bien, vous n'êtes pas contre le redéveloppement de ce terrain?

**Mme DIANE THIBODEAU :**

Non, pas du tout.

3310 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Vous parlez un peu de l'usage. Ce serait de repenser l'usage du terrain. Est-ce que pour vous, ce serait résidentiel ou vous voyez une mixité, il y a d'autres besoins?

3315 **Mme DIANE THIBODEAU :**

Idéalement, ce serait d'abord... premièrement de diminuer l'ampleur de la construction et effectivement, ce serait de créer une espèce de site où pourrait aussi y avoir sur place des services et d'autres services que des tours.

3320

C'est-à-dire comme on a parlé déjà dans le passé, il pourrait y avoir peut-être une garderie, un service de garde, il pourrait y avoir peut-être un marchand de fruits et légumes, un petit truc de marchand de fruits et légumes. Il pourrait y avoir des petites choses qui font que ça pourrait être intéressant d'y vivre. Ce qui n'est pas le cas du tout en faisant 8 tours.

3325

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors, si vous parlez de ce genre de services, des commerces...

3330 **Mme DIANE THIBODEAU :**

De services sur place.

3335 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Est-ce que ce serait quelque chose qui pourrait aussi servir pour l'ensemble du quartier plutôt?

**Mme DIANE THIBODEAU :**

3340           Éventuellement, oui, dépendant de ce qui est en place. Une garderie, ça pourrait servir. Si on faisait, je ne sais pas, moi, un marchand de fruits et légumes ou un petit marché... là, vous me prenez de court un peu, puis d'autres possibilités que les gens du quartier pourraient utiliser, mais qui seraient aussi utiles aux gens qui sont sur place.

3345           **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord.

**Mme DIANE THIBODEAU :**

3350

Pour ne pas les laisser à eux-mêmes dans un *no man's land*.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3355           Et est-ce que ce serait pour vous l'idéal en termes de développement résidentiel, est-ce que ce serait des maisons pour des familles, des duplex? Est-ce que vous avez un genre d'idée? Parce que je comprends que la hauteur...

**Mme DIANE THIBODEAU :**

3360

Essentiellement, c'est la hauteur. Non, l'idéal, ce serait que ce soit mixte comme dans le quartier à l'heure actuelle.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3365

D'accord.

**Mme DIANE THIBODEAU :**

3370 Il y a des gens âgés, il y a des jeunes, c'est déjà mélangé à l'heure actuelle. Pourquoi ne pas reproduire?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3375 O.K. Merci.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3380 Question d'information, Madame. Le CSSS dont vous relevez, c'est lequel? Est-ce que c'est Ahuntsic-Montréal-Nord?

**Mme DIANE THIBODEAU :**

3385 Ahuntsic-Cartierville, et il est maintenant jumelé avec Montréal-Nord.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

D'accord.

**Mme DIANE THIBODEAU :**

3390 Alors, ils ont un site, il y a des cliniques, il y en a 20, 22 exactement. J'ai communiqué avec 20 sur les 22 et même ce site-là, les cliniques proposées débordent du secteur d'Ahuntsic-Cartierville. C'est-à-dire que les cliniques qu'ils nous conseillent d'appeler, il y en a dans Ville Saint-Laurent, il y en a dans Montréal-Nord, mais il y en a vraiment... ça déborde de Ahuntsic en tant que tel déjà au départ. Alors, si vous allez sur ce site-là, vous allez toutes les voir, puis c'est facile à...

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3400           Merci, Madame, de votre intervention. J'appelle monsieur François Legault. Je me demandais quel François Legault je verrais apparaître...

**M. FRANÇOIS LEGAULT :**

3405           J'espère que vous n'êtes pas déçu.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3410           Non, non. Vous êtes sûrement un citoyen d'Ahuntsic ou à peu près.

**M. FRANÇOIS LEGAULT :**

3415           Alors, je me présente. Mon nom, c'est François Legault. Je suis habitant du quartier Ahuntsic de la rue Tanguay depuis pratiquement toute ma vie, donc, au-dessus de 30 ans. Donc, je viens ici ce soir en mon nom personnel, mais j'ai aussi environ une demi-douzaine de parents qui habitent le quartier Ahuntsic-Ouest également depuis une trentaine d'années.

3420           Alors, comme introduction, je pense qu'on voit le développement beaucoup comme un problème présentement dans les sessions. Moi, je le vois aussi comme une opportunité d'ajouter au quartier existant. On sait très bien en regardant un peu le marché immobilier que le quartier Ahuntsic-Ouest, c'est un quartier unique et recherché. Pourquoi? Pour son caractère paisible, ses espaces verts. C'est un endroit propice aux familles. On a une belle qualité de vie.

3425           Le site est – quand je parle du site, je parle de ce qu'on projette présentement, mais aussi son ensemble quadrilatère incluant l'éventuelle prison qui s'en irait et puis la SAAQ -, ça possède un potentiel incroyable,. Alors moi, je crois qu'il faut l'utiliser pour renforcer les qualités existantes du quartier et non pas s'en éloigner comme on le propose actuellement.

3430 Je ne rentrerai pas dans toutes les considérations architecturales, et tout ça, parce que ç'a été mentionné déjà. Moi, j'ai décidé étant donné les limites de temps qu'on nous a imposées, d'y aller plutôt vers... surtout au niveau de la circulation et puis du concept de TOD.

3435 Il y a entre autres un intervenant, monsieur Carrier, qui a parlé essentiellement des mêmes points que je vais mentionner, mais j'ai des détails peut-être un peu plus particulier. Alors, par la gare à proximité, c'est vrai, elle est proche. Par contre, on parle aussi d'amélioration par une vraie gare, de mettre, je ne sais pas, des bancs, une bâtisse, de rajouter un accès piétonnier.

3440 Par contre, ça ne réglera pas la véritable cause qui fait que c'est une gare qui n'est pas intéressante pour les gens du quartier actuellement, c'est-à-dire que c'est un trajet qui est beaucoup plus long que nécessaire, qui doit faire le tour du mont Royal. Alors ça, ça vient du site de l'AMT. En cadre rouge, c'est la gare Bois-de-Boulogne. Donc, on voit le détour majeur qui doit être fait. Comme ç'a été mentionné, il n'y a aucun plan de changer cette route-là.

3445 Un comparatif. Effectivement, ça prend 20 minutes environ du métro Henri-Bourassa jusqu'à Lucien-Lallier. J'ai fait des plans très spécifiques si on compare le trajet en train de quelqu'un qui se déplacerait à pied jusqu'à la station de train. Ça prend 40 minutes, ça c'est à l'heure de pointe le matin. En métro, bien, c'est la même chose, c'est 40 minutes en prenant l'autobus jusqu'au métro. Donc, le métro est quand même à une distance aussi considérable  
3450 de ce projet-là.

3455 Comme ç'a été mentionné, il y a 10 trains par jour. Chose que j'ignorais, il y en a le matin 5, mais seulement 3 qui se rendent directement à Lucien-Lallier - ça, je l'ai appris tout à l'heure. Si on regarde, c'est des fréquences de 45 minutes à 30 minutes au minimum. Donc, ce n'est pas très flexible.

Si on regarde au niveau des tarifs, la station Bois-de-Boulogne se trouve à être dans la zone 2, donc, c'est un tarif mensuel de 99 \$. Si on compare à un tarif pour la CAM, le métro-

3460 autobus qui est de 78 \$ ou de 75 \$, enfin... Donc, on voit que ce n'est pas du tout avantageux du point de vue monétaire de prendre le train.

3465 Alors, un petit tableau en résumé de ce que je viens de dire. Le train et l'autobus sont plus ou moins égaux au niveau du temps, mais par contre, le train est inflexible au niveau de la destination : ça mène à Lucien-Lallier et quelques stations où il y a peu ou pas de gens qui travaillent. Donc, l'avantage est clairement au niveau du temps de prendre le métro étant donné qu'on peut débarquer à n'importe quelle station en chemin et se raccorder au reste du réseau. Donc, flexibilité d'horaire. Comme j'ai montré, les horaires de train sont peu flexibles et peu fréquents. Destination, je viens de le mentionner et les coûts. Alors tout ça, c'est du côté du métro.

3470 Donc, c'est évident quant à moi que la gare, elle ne contribue pas à créer un environnement, un développement de type TOD.

3475 Ensuite de ça si on oublie le train étant donné qu'on voit clairement que ce n'est pas intéressant, ben, il y a quand même le métro et l'autobus, mais, bon, ça ne rentre pas dans un rayon très près du projet. C'est quand même 1.4 kilomètre de distance, donc, 15 à 20 minutes de marche et là, je parle par expérience. On a un réseau d'autobus qui est déjà plein, c'est des autobus qui sont pleins, qu'il y a des retards, qui font face à du trafic de circulation lorsqu'ils essaient de s'approcher du métro Henri-Bourassa.

3480 On a un réseau d'autobus qui ne mène pas directement à la Promenade Fleury, au Marché Central ou au Marché Adonis qui sont des endroits très fréquentés par les habitants du secteur. On a entendu durant les sessions d'information qu'il n'y a aucune démarche qui a été prise auprès de la STM en mode proactif. On nous a dit que la STM était plutôt en mode réactif; donc on s'ajustait aux problèmes.

3485 Si on parle du côté du transport actif dans le quartier, bien, il n'y a aucune piste cyclable sur Henri-Bourassa, sur Prieur, sur Fleury, sur Sauvé ou sur l'Acadie qui permettrait

3490 de se rendre entre autres au métro ou aux centres d'intérêt comme les magasins, le Marché Central, etc.

3495 Alors, encore une fois, on est à une distance assez considérable de la rue Fleury. Quelqu'un qui voudrait ramener des paquets, etc., faire ses emplettes, à pied, c'est quand même pas nécessairement à côté. La Promenade Fleury aussi qui est située plus à l'est, qui n'est pas nécessairement facile d'accès comme on disait tantôt, qui n'a pas de circuit d'autobus qui mène là directement, même chose pour le Marché Central et le Marché Adonis.

3500 Et puis j'en profiterais pour mentionner qu'on a hâte d'avoir des Bixi dans le coin. Alors ça, ça pourrait être faisable.

3505 Si on parle du trafic automobile, le projet propose un stationnement par logement. Je pense que ce n'est pas souhaitable quand on parle d'un projet qui supposément encourage le transport en commun ou le transport actif. On a reçu une étude sur la circulation qui, on l'a mentionné, je pense, plutôt ce soir, qu'on peut questionner l'impartialité. Il y a eu un manque clairement au niveau de l'arrondissement et de la Ville à ce niveau-là.

3510 Donc, dans cette étude qu'on a reçue, on n'a peu ou pas étudié les rues avoisinantes, l'axe nord-sud, entre autres la rue Hogue qui a été complètement ignorée alors que c'est la première rue qui dirige vers le sud pour les gens qui circulent sur Henri-Bourassa. Alors, on a mentionné qu'un impact, on parlait beaucoup d'Henri-Bourassa, mais pour les gens du secteur, l'impact est plus significatif sur les rues nord-sud, c'est-à-dire les rues sur lesquelles les gens habitent.

3515 Moi personnellement, je doute des chiffres qui ont été données. Je crois qu'ils sont optimistes. J'ai essayé d'étudier les cartes qui ont été données avec les chiffres qui montraient les augmentations, puis ce n'est pas clair du tout, c'est même plutôt obscur. Et puis l'étude ne considère pas du tout les spécificités locales, c'est-à-dire qu'elle ne prend pas compte de où les gens vont, les magasins, les attractions, les raccourcis, parce qu'on sait que les gens, les automobilistes sont créatifs pour trouver des chemins plus courts.

3520 Je vais vous montrer justement une petite carte que j'ai préparée. Alors, on voit le  
projet du MTQ, du terrain du MTQ en haut à gauche. Alors, j'ai ciblé l'intersection Sauvé et  
l'Acadie parce que c'est une intersection qui mène entre autres au centre d'achats Rockland,  
au Marché Central, à l'autoroute 40, au Marché Adonis et puis donc, si vous voyez en vert,  
c'est quelqu'un qui emprunterait la rue Hogue justement, la rue Meilleur et puis la rue Sauvé.  
3525 C'est 1.6 kilomètre. Alors, si la personne par contre décide de prendre la rue Henri-Bourassa  
jusqu'au boulevard l'Acadie pour se rendre au même point, et bien, c'est 2.2 kilomètres.  
Donc, 50% plus long.

Alors, je pense que c'est assez évident, en plus sans parler de la congestion et des  
3530 feux de circulation qu'on fait face quand on passe par l'Acadie, c'est clair que les gens vont  
utiliser les rues locales de l'arrondissement. Donc, il va y avoir un impact d'après moi plus  
grand que ce qui est soulevé, en tout cas ce qui est mentionné brièvement dans l'étude.

Alors, j'ai quelques recommandations plus larges. Donc, un, bien planifier le  
3535 développement du site et non seulement du site, mais du quadrilatère plus large, que ça passe  
par un moratoire, un PPU, un PDUI, je ne connais pas les trucs, mais ça prend quelque chose  
d'ouvert. Donc, évidemment, réduire la densité du projet. Je ne l'ai pas mentionné  
directement, mais entre autres le nombre d'étages, quelque chose qui respecte la  
réglementation municipale actuelle.

3540 Faire une étude indépendante sur la circulation en mettant de l'avant les rues qui  
impliquent, qui impactent plutôt les citoyens, donc, l'axe nord-sud, et non seulement sur les  
rues immédiatement adjacentes au projet, mais minimalement jusqu'au boulevard St-Laurent,  
sinon plus loin jusqu'au métro, jusqu'à Lajeunesse.

3545 Ensuite, bon, ç'a été mentionné, l'étude criminologique. Moi, dans la portion de la rue  
Tanguay où j'habite, on n'a pas les problématiques de prison, mais ça semble être quelque  
chose d'important pour les gens. Par contre, pour moi, je pense que la densité, puis  
l'enclavement, ça crée un climat propice à la criminalité et ça, moi, ça m'inquiète. Alors, je ne

3550 trouve pas ça normal qu'il n'y ait pas eu d'étude ou qu'il n'y ait pas... qu'on ne me donne pas de chiffres par rapport à l'impact d'un projet comme celui-là.

3555 Alors, je recommande qu'on considère la qualité de vie des citoyens actuels d'Ahuntsic. Je souhaite ou je recommande de créer une plus value, rajouter à l'attrait d'Ahuntsic en ayant une architecture attrayante, une dimension humaine, un secteur invitant, ouvert, donc, pas enclavé. De mettre en valeur un site unique, de s'inspirer de projets, et là, je vous dis d'avance que je n'ai pas nécessairement d'exemples, mais qui ont été intégrés avec succès dans des milieux existants.

3560 Et puis finalement un souhait. C'est de favoriser la qualité de vie pour tous et non le profit pour certains.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3565 Merci, Monsieur Legault. J'ai souri tout à l'heure en voyant que vous ajoutiez une phrase qui n'apparaît pas dans votre mémoire en disant « des Bixi, s'il vous plaît. » Ça répondait en partie à une question que je vais vous poser parce que vous évoquez les lacunes du transport actif. Et surtout vous, votre génération, vous êtes peut-être ceux qui encore plus que les gens de la mienne sont appelés à vivre peut-être dans des nouvelles formes urbaines et dans des nouvelles formes de transport.

3575 J'aimerais vous entendre un peu sur la manière dont le transport actif pourrait être favorisé à Ahuntsic. Vous avez évoqué, bon, vous vous étonnez du nombre de places de stationnement prévues dans le projet. Ça c'est une partie de l'hypothèse. Mais l'autre, c'est si on veut développer les transports actifs, donc, rendre l'alternative transport actif attrayante de façon à pouvoir soit concurrencer l'automobile ou se situer dans ce que certains appellent le cocktail de transport, comment ça pourrait se développer ici à Ahuntsic?

**M. FRANÇOIS LEGAULT :**

3580 Je pense qu'au niveau du transport actif, comme je l'ai mentionné un peu, les Bixi, je  
pense que ça pourrait être intéressant, l'ajout de pistes cyclables, puis là, quand je parle de  
pistes cyclables, je ne parle pas d'une bande de peinture blanche par terre, je parle de  
quelque chose qui offre aux cyclistes une certaine sécurité. Et puis de faire un réseau qui est  
complet, qui se connecte qui permet d'accéder au réseau existant de pistes cyclables, qui  
3585 permet... Écoutez, moi personnellement, je travaille présentement à Ville Saint-Laurent; j'y  
vais en vélo occasionnellement, lorsque je suis pressé un peu, bien, je sacrifie ma sécurité en  
passant par Henri-Bourassa ou par Côte-Vertu, sinon je prends le boulevard Gouin, mais là, à  
me rajoute 15, 20 minutes de plus de vélo.

3590 Alors, si on veut que les gens utilisent le transport actif, il faut qu'il y ait des avantages.  
Il ne faut pas que ça prenne une demi-heure de plus par jour aux gens pour se rendre  
travailler.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3595 Alors, si vous avez des alternatives pour le vélo, vous aviez aussi tout à l'heure une  
diapositive qui illustre deux trajets comparés vers le carrefour l'Acadie/Sauvé, je pense.

**M. FRANÇOIS LEGAULT :**

3600 Oui.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3605 Je suis tenté de vous demander lequel vous prenez, pressé ou pas pressé, est-ce que  
ça fait une différence?

**M. FRANÇOIS LEGAULT :**

3610 Définitivement le vert au niveau... bien, dans les deux cas parce que premièrement, c'est moins long et deuxièmement, c'est plus sécuritaire.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3615 Si je comprends bien, c'est une habitude bien ancrée de passer par ces rues-là même si elles sont résidentielles plutôt que...

**M. FRANÇOIS LEGAULT :**

3620 Bien, vous parlez en vélo ou vous parlez...

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Pardon?

3625 **M. FRANÇOIS LEGAULT :**

En vélo?

3630 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Non, non, je parle en voiture.

**M. FRANÇOIS LEGAULT :**

3635 Ah, en voiture. Bien, moi j'habite la rue Tanguay entre Prieur et Fleury qu'on voit au-dessus de la ligne verte, donc, c'est tout simplement normal pour moi de passer par la rue Meilleur, par le trajet vert.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3640 D'accord.

**M. FRANÇOIS LEGAULT :**

3645 En plus avec les interdictions de tourner sur Henri-Bourassa vers l'ouest, ça ne me laisse pas tellement le choix de toute façon.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3650 Madame Serge?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3655 Simplement pour suivre avec ça, est-ce que vous avez des idées comment on pourrait, étant donné que le site serait redéveloppé, vous dites qu'il y a un potentiel, comment on pourrait éviter des problèmes encore plus accrus de circulation? Est-ce qu'il y a des...

**M. FRANÇOIS LEGAULT :**

3660 Premièrement, c'est de réduire la quantité de gens qu'on va entasser là. J'ai beaucoup aimé, je ne me souviens pas du nom de l'intervenant, je pense que c'est monsieur Braher, ou quelque chose comme ça, qui avait fait un croquis, un plan. J'ai beaucoup aimé.

Moi, je pense que ça prend des trucs, des maisons en rangée, des triplex, des duplex. Donc, c'est ça, ne pas rajouter au problème en mettant plus de gens.

3665 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Mais en termes de circulation, même si mettons ce serait la moitié ou le quart de ménages qui s'installent, le problème de circulation, il est difficile à...

3670 **M. FRANÇOIS LEGAULT :**

3675 Moi, écoutez, comme je le disais tantôt, j'ai habité sur la rue Tanguay toute ma vie. Je la vois l'augmentation du trafic depuis une dizaine d'années. Moi quand j'étais jeune, pas mal tous les sports, je les ai pratiqués sur la rue Tanguay. Aujourd'hui honnêtement, bon, je n'ai plus l'âge, mais je verrais mal quelqu'un essayer de faire une partie de hockey; il y a beaucoup plus, je n'ai pas les chiffres malheureusement, mais il y a vraiment beaucoup plus de voitures qui passent entre autres le soir.

3680 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Est-ce que vous pensez que c'est parce qu'il y a plus de voitures? À un moment donné, quelqu'un a parlé du fait que les gens simplement étaient plus riches, on a plus de voitures, ou vous pensez qu'il y a d'autres facteurs qui expliquent cette...

3685 **M. FRANÇOIS LEGAULT :**

3690 Il y a d'autres facteurs. Je pense qu'il y a le développement de la rue Chabanel, il y a plus de gens dans le quartier, il y a effectivement peut-être plus de voitures. Je ne pourrais pas dire. Moi, je peux vous dire en tout cas que sur ma rue maintenant, c'est rendu presque difficile de stationner à l'occasion.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

O.K.

3695 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Merci beaucoup, Monsieur Legault, pour votre intervention. J'appelle maintenant madame Sherry Basrieva.

3700 **Mme SHERRY BASRIEVA :**

Bonsoir!

3705 **M. JEAN PAGÉ, président :**

Bonsoir, Madame!

**Mme SHERRY BASRIEVA :**

3710 Je pense que je suis la dernière. J'habite à Ahuntsic depuis mon arrivée au Canada en 2003. J'ai un duplex sur Tolhurst et un triplex sur Jeanne-Mance. D'abord, j'aimerais dire que j'ai beaucoup d'admiration pour les entrepreneurs. Je n'ai rien à reprocher à Musto, c'est une entreprise et son but ultime est de faire des profits et c'est tout à fait correct.

3715 La seule chose que je ne comprends pas, c'est la position de nos élus de notre municipalité. Je me demande pourquoi ils ont décidé de retenir ce projet. Je ne trouve aucune raison. Je ne veux pas répéter tous les arguments que les autres ont présentés, je vais mentionner quelque chose que personne n'a dit jusqu'à maintenant ou au moins que je n'ai pas entendu.

3720

Ahuntsic est un quartier très en demande, toutes les maisons se vendent rapidement et moi, je suis certaine que le projet comme tel va avoir un impact négatif sur la valeur immobilière du secteur. J'ai un nouveau voisin qui a déménagé de la Petite-Patrie. Il a dit qu'il a cherché, il a ciblé Ahuntsic, il a attendu presque deux ans pour trouver une maison. C'est un quartier en demande et je pense que s'ils réalisent un projet de duplex, maisons unifamiliales, maisons de ville, ils n'auront pas de problème à les vendre. Même aujourd'hui dans *La Presse*, il y avait un article que les maisons unifamiliales sont très très en demande et le pourcentage d'augmentation de valeur est la plus élevée. Aujourd'hui dans *La Presse*, j'ai lu ça.

Une autre chose que je n'ai pas entendu, peut-être quelqu'un l'a mentionné, déjà la Ville travaille sur le secteur Chabanel. Récemment j'ai lu dans le journal qu'il y a un projet de condominium. Ça veut dire qu'un grand édifice sera transformé en condominium. Imaginez l'impact sur le métro Crémazie, imaginez l'impact sur la circulation et imaginez l'impact du projet Musto parce que comme argument, ils ont cité toujours la gare et le métro. Le métro déborde déjà, j'utilise chaque jour le métro, les wagons sont pleins de Laval. La même chose, la circulation sur Gouin, l'autobus 69 est toujours plein.

Autre chose, on parle de mixité, mais moi je dirais que je favoriserais la diversité immobilière et pas la mixité. S'ils veulent avoir des condos à Ahuntsic, Chabanel, c'est la meilleure place, mais à Ahuntsic entre Henri-Bourassa, Gouin, Henri-Bourassa, Sauvé, il faut le garder comme il est. Maximum triplex. Ça c'est ma position,.

Dans mes réflexions, je peux aller encore plus loin, mais je vais m'arrêter parce qu'en général, je suis contre les condos. Je pense que c'est une folie.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

Non, mais c'est votre avis sur le projet qui nous intéresse.

3750 **Mme SHERRY BASRIEVA :**

3755 Mais c'est le projet de condo dans ce sens, oui, c'est le concept. Je pense que c'est devenu une folie d'être propriétaire à tout prix. Vous voyez qu'il y a plusieurs maisons dans Rosemont, même Ahuntsic, qui sont transformées en copropriété et justement la Ville, chaque ville essaie de stopper cette tendance et moi, je pense qu'il faut utiliser chaque espace comme ce terrain pour créer des logements locatifs aussi dans les duplex et triplex. C'est tout.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3760 Ça fait le tour de votre opinion?

**Mme SHERRY BASRIEVA :**

Oui.

3765

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3770 D'accord. Restez avec nous parce qu'on peut quand même avoir des questions. Dans le plan actuel de la Ville de Montréal, le Plan d'urbanisme, le terrain en question, la réglementation prévoit 3 à 6 étages avec des maisons jumelées ou contiguës. Et plus généralement, on a parlé d'une tendance à la densification. Alors, c'est quand même une option qui est plus dense que celle des maisons unifamiliales ou des duplex.

**Mme SHERRY BASRIEVA :**

3775

Moi, je diffère sur ma position. Pour moi, c'est unifamilial, duplex, triplex, pas plus.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3780

C'est?

**Mme SHERRY BASRIEVA :**

Duplex, triplex, max., pas plus.

3785 **M. JEAN PAGÉ, président :**

D'accord. Très bien.

3790 **Mme SHERRY BASRIEVA :**

Et je vous ai dit les arguments.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3795 Je veux simplement, vous avez parlé d'un besoin de logements locatifs. Quand vous parlez de duplex, triplex, ce serait le propriétaire en bas et louer en haut?

**Mme SHERRY BASRIEVA :**

3800 Oui.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

C'est la façon que vous le comprenez?

3805 **Mme SHERRY BASRIEVA :**

Oui, exactement.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3810

Est-ce que vous voyez un besoin, une demande de logements locatifs?

**Mme SHERRY BASRIEVA :**

3815

Présentement non, mais je suis certaine qu'on va vivre ce problème. Je vais vous donner l'exemple, mon pays. J'ai vécu tout ça. C'était la folie de condo, maintenant personne ne veut de condo, tout le monde cherche des maisons unifamiliales. J'ai vécu ça.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3820

O.K. Merci.

**M. JEAN PAGÉ, président :**

3825

D'accord. Merci beaucoup, Madame. Donc, avec l'intervention de madame Basrieva prend fin la séance de ce soir. Merci à ceux qui ont eu le courage de rester du début à la fin et je vous donne rendez-vous, nous vous donnons rendez-vous mercredi, 6 juin, ici, 19 heures. D'ici là, bonne semaine à tout le monde.

3830

**FIN DE LA SÉANCE**

\*\*\*\*\*

3835 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 :

3840

---

**LOUISE PHILIBERT, s.o.**