

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 4

Séance tenue le 6 juin 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 6 JUIN 2012 1
PRÉSIDENT 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. Martin Chapdelaine..... 3
Mme Nathalie Cloutier et M. Luc Villandré, Comité des citoyens d'Ahuntsic Ouest..... 14
M. Azzedine Achour, Chantier-Habitation-Solidarité Ahuntsic..... 25
M. Denis Rho..... 35
M. Normand Brunet..... 45
Mme Jocelyne Chênevert 56
M. Étienne Brunet, Vision Montréal 61
M. Pierre Drapeau..... 76
M. Laurent Bour..... 87

DROIT DE RECTIFICATION

M. Pierre Guillot-Hurtubise (À suivre par écrit)..... 98

MOT DU PRÉSIDENT

M. JEAN PARÉ, président :

5 Mesdames, Messieurs, je vous invite à vous asseoir. Bonsoir ! Et au nom de ma
collègue, madame Luba Serge et de l'Office de consultation publique, bienvenue à cette
quatrième et dernière séance de la deuxième partie de l'audience sur la revalorisation du site
des anciens garages du MTQ. Madame Serge et moi avons reçu le mandat de tenir la
10 consultation sur ce projet. Nous sommes secondés dans notre travail par monsieur Olivier
Légaré, secrétaire de la commission et analyste.

15 Comme les séances de la semaine dernière, celle-ci est réservée aux citoyens qui se
sont inscrits pour exprimer leur opinion en public. La commission a aussi reçu un grand
nombre d'interventions écrites additionnelles. Tous les mémoires et toutes les interventions,
de même que les transcriptions des notes sténographiques seront déposés sur le site internet
de l'Office.

20 Je vous rappelle que nos consultations 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 leurs décisions.
Nos consultations se déroulent selon une procédure établie et les commissaires s'engagent à
respecter un code de déontologie.

25 Comme pour les séances précédentes, j'appellerai les participants dans l'ordre prévu à
l'horaire afin qu'ils présentent leur opinion et répondent aux questions des commissaires. À
ceux qui ont déposé un mémoire à l'avance, je rappelle que nous l'avons lu attentivement. Je
vous suggère donc de présenter les points essentiels de façon à laisser le plus de temps
possible pour un échange avec la commission.

30 Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de
l'information et des mémoires. D'ailleurs, il y a beaucoup de matière à analyser, nous avons

déjà commencé à le faire. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport avant la fin juillet. La présidente de l'Office remettra ensuite le rapport au maire et au président du comité exécutif de la Ville de Montréal. Le rapport sera rendu public dans les quinze jours.

35

Vous noterez la présence d'une sténographe, madame Louise Philibert, et d'un responsable de la sonorisation, monsieur Jérémie Gagnon. Tout ce qui est dit au cours de l'audience est enregistré et, comme je l'ai dit tout à l'heure, la transcription des notes sténographiques sera accessible sur notre site internet.

40

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. Madame Serge et moi, nous vous en sommes très reconnaissants. Nous nous attendons à ce que ça se passe aussi bien encore ce soir. Je rappelle néanmoins que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des autres sont irrecevables.

45

Alors, j'appelle donc en premier lieu, monsieur Martin Chapdelaine. Bonsoir, Monsieur !

50

M. MARTIN CHAPDELAINE :

Bonsoir !

55

LE PRÉSIDENT :

Je pense que vous avez une présentation PowerPoint. Je vous laisse pitonner en conséquence.

M. MARTIN CHAPDELAIN :

60

Je vais juste activer ça. Alors, merci de me donner l'occasion de présenter mon mémoire, Monsieur, Madame. Mon nom est Martin Chapdelaine et puis j'habite le quartier Ahuntsic, la rue Tanguay depuis 23 ans. Je fais partie du comité pour le développement équilibré d'Ahuntsic Ouest. Dans le passé, j'ai aussi fait partie à deux reprises d'un comité qui

65

a essayé de limiter l'expansion du domaine carcéral et judiciaire sur le terrain provincial, ce qu'on appelle le terrain provincial entre Gouin et Tanguay, Henri-Bourassa et puis Poincaré.

70

Mon mémoire, c'est un mémoire sur la mémoire. Et puis, je pense que ma contribution, étant impliqué depuis 23 ans dans des comités de citoyens, j'essaie de comprendre un peu le présent par le passé. Alors, j'ai essayé de donner au début un peu les titres à mon mémoire, mais comme c'est là, j'en ai oublié. J'ai décidé de garder un titre positif : La croisée des chemins.

75

Donc mon objectif, c'est de comprendre le présent par le passé, expliquer tout ce qui s'est passé en ce moment, puis que ça a sa source dans le passé et de vous faire une recommandation par la suite.

80

Donc la construction de Bordeaux en 1912 – c'est un montage évidemment que j'ai fait grâce à Google. Merci Google. Toutes les photos sont d'ailleurs tirées de ce logiciel-là – donc c'est la prison qu'on voit comme ça. Je souligne que c'est toujours la plus grande prison de droit commun en milieu urbain en Amérique du Nord. Dès les années 60, la trame urbaine est en place, les bâtiments du MTQ le sont aussi. Entre Saint-Laurent, ici, puis Tanguay, ça a pris jusqu'aux années 60. Ma maison est située ici, elle date de 1958. C'est très compréhensible. Qui voudrait venir s'installer à côté d'une prison? Donc les développements se sont faits plus

85

de l'autre côté du Pont Viau, puis ça a pris du temps avant d'arriver, ça a pris jusqu'aux années 60 avant d'arriver autour de la prison.

On voit le terrain ici du MTQ, présent probablement depuis le début des années 50. En 64, construction de la prison Tanguay. Ici, moi, j'ai eu accès à des anciens de la rue Tanguay

90 qui m'ont dit que du jour au lendemain, la prison Tanguay est apparue; on ne leur a pas
demandé leur avis. Puis, ils ont voulu tellement bien l'intégrer au quartier, que pendant près de
30 ans, la sortie était dans la minuscule, ici, rue Dazé. C'était quasiment une blague. Et puis, il
a fallu les pressions des citoyens en 93 pour que la sortie soit redirigée vers Henri-Bourassa
par la voie actuelle, connue actuellement.

95 Il y a la construction de la SAAQ aux alentours des années 80 ici, qui s'établit sur le
terrain. En 1990, un grand événement. Je ne sais pas si vous avez accès à l'écran, Monsieur,
Madame?

100 **LE PRÉSIDENT :**

Tout à fait.

M. MARTIN CHAPDELAIN :

105 Vous avez ça devant vous?

LE PRÉSIDENT :

110 On a notre écran.

M. MARTIN CHAPDELAIN :

115 Ah! mon Dieu! On dirait que c'est comme Harper quand il parle. Donc en 1990,
construction avortée d'une troisième prison de 500 places, ici, le bâtiment. Donc les citoyens,
première grande levée de boucliers des citoyens. On forme un gros comité, puis on a décidé
donc de s'opposer à cela. Finalement, la prison va se retrouver dans l'est de Montréal, ce qui
s'appelle maintenant la prison Rivière-des-Prairies, mais le gouvernement va nous mettre
quand même un bâtiment « G » ici de 200 places. Alors, on s'enfonce un petit peu plus dans
120 le domaine carcéral, le quartier, l'aspect résidentiel du quartier n'est pas du tout respecté.

125 En 2000, construction du Centre judiciaire Gouin. On le voit ici. Ça c'est suite aux opérations contre les motards. Le gouvernement nous a glissé ça entre les pattes. En l'espace de quelques mois, c'était construit. On n'a jamais pu s'y opposer. Par la suite, évidemment, il faut tout desservir ça, ces gros bâtiments-là : un grand stationnement en face de Bordeaux. On s'enfoncé encore un petit peu plus dans la démesure du judiciaire carcéral.

130 Maintenant, en 2009, autre surprise : agrandissement de la prison de Bordeaux. Au début, c'était à l'extérieur des murs. Vous voyez ici le bâtiment qui était prévu. Il y a eu une opposition des citoyens et puis, finalement, le projet n'a pas eu lieu à l'extérieur de la prison mais plutôt deux bâtiments ont été ajoutés à l'intérieur du mur d'enceinte de la prison.

135 Donc un dénominateur commun du développement passé, qu'il s'agisse de la prison Tanguay en 64, la troisième prison en 1991, du Centre judiciaire Gouin en 2000, de l'agrandissement de Bordeaux en 2009, les tours Musto à douze étages, moi je vois un dénominateur commun : c'est la démesure puis la négation de l'aspect résidentiel homogène du quartier.

140 Quand j'ai entendu que monsieur Musto voulait venir s'installer ici, j'ai automatiquement pensé à ça. C'est pour ça que j'ai eu de la misère à trouver mon titre au début, parce que je me disais « Pas encore ! Pauvre terrain! » Question de citoyen : est-ce qu'un jour, ce quartier pourra décider pour lui-même?

145 L'avenir : exit le MTQ et la prison Tanguay? Sur ce terrain. Mais là, maintenant, qu'est-ce qu'il va devenir ce terrain-là avec du résidentiel tout autour? L'actuel projet Musto n'apporte rien de plus au quartier Ahuntsic Ouest; il perpétue tout simplement une image d'enclave isolée qui plane sur le terrain provincial depuis 100 ans.

150 Moi, quand j'étais jeune, je vivais à Montréal-Nord, puis c'était une ville où au début c'était plein de jeunes familles dans mon quartier. C'est une ville finalement qui a périclité parce qu'il y a eu des mauvaises décisions d'urbanisme. Quand je venais ici prendre l'autoroute avec mon père, j'étais très jeune, on croisait à partir de Tanguay jusqu'à peu près à

155 la 15, c'était un *no man's land* ici. Je me rappelle des anciens bâtiments du MTQ bruns et jaunes, la prison en arrière; c'était complètement un coin qui était enclavé. Et puis, je me rappelle beaucoup de ça. Je suis venu rester malgré tout dans le quartier mais je me suis toujours battu pour que cette tendance vers la judiciarisation cesse.

160 Ma vision c'est : pour une fois, intégrons le terrain du MTQ à son environnement résidentiel de façon respectueuse. Et puis, mes recommandations, c'est que considérant le virage historique – ici, c'est vraiment un virage historique, on parle de 100 ans ici de mauvaises décisions – le virage historique que la vocation du terrain provincial est en voie de faire et l'absence de réflexion publique sur le terrain du MTQ via un programme un PPU, un Programme particulier d'urbanisme, moi, ma recommandation, c'est un moratoire sur tout développement du terrain du MTQ et de l'actuelle prison Tanguay jusqu'à ce qu'un PPU ait été dûment complété. Petite présentation de mon mémoire. Merci.

165 **LE PRÉSIDENT :**

170 Merci beaucoup, Monsieur Chapdelaine. J'apprécie la brièveté qui n'enlève rien à la substance évidemment de votre présentation. Vous avez abordé un historique qui était peut-être une dimension dont on n'avait pas parlé. J'aimerais savoir, en quelques mots, quelle forme, de quelle manière a pris l'opposition des citoyens quand ces projets-là dans le passé sont apparus? Je ne crois pas qu'il y ait eu l'équivalent de la consultation qu'on tient en ce moment mais vous avez quand même véhiculé vos...

175 **M. MARTIN CHAPDELAINE :**

C'est beaucoup plus difficile qu'ici.

180 **LE PRÉSIDENT :**

Mais encore?

M. MARTIN CHAPDELAINE :

185 Parce que ces gens-là pensent qu'ils sont chez eux, qu'ils ont des droits acquis. Écoutez, il faut avoir du culot pour venir mettre une troisième prison entre Tanguay et Bordeaux.

LE PRÉSIDENT :

190 Oui, ça, j'ai compris. Mais ma question, Monsieur Chapdelaine, je me demandais quelle forme ça avait pris? Est-ce que vous aviez signé des pétitions?

M. MARTIN CHAPDELAINE :

195 C'est des pétitions. Par exemple, en 90, on avait eu une pétition de 10 000 noms qu'on avait déposée à l'Assemblée nationale. C'est beaucoup de rencontres avec les ministres qui ne sont pas du quartier souvent; ils ne comprennent même pas que c'est un quartier résidentiel. Ça se situe beaucoup au niveau ministériel. Et puis, on va chercher l'appui, on forme un comité, on essaie de trouver qui est représentatif de la population et puis, avec ce comité-là, on va faire des représentations auprès du gouvernement. On rencontre la plupart du temps le ministère de la Sécurité publique, les fonctionnaires, le ministère des Approvisionnements et Services aussi. Ça se situe à ce niveau-là. Parce qu'eux, ils sont de plein droit, c'est ce qu'ils pensent en tout cas. Mais, nous, à chaque fois, nous devons les sensibiliser.

200

205

LE PRÉSIDENT :

210 D'accord. Je pense que ça répond à ma question à ce niveau-là.

M. MARTIN CHAPDELAINE :

C'est ça.

LE PRÉSIDENT :

215

Deuxième point que je voudrais aborder avec vous, précisément parce que ça portait sur le voisinage, dans le fond, la proximité entre des établissements pénitentiaires et un quartier résidentiel, est-ce que la présence des établissements est un facteur qui, selon vous, influence le choix des gens, ou en tout cas, entre dans leurs réflexions quand ils ont décidé s'ils achèteraient une maison ici ou pas?

220

M. MARTIN CHAPDELAIN :

Certainement. Moi, dans mon cas, j'ai réfléchi avant de venir m'établir ici. Bon, bien, c'est certain que le prix des maisons y est pour quelque chose, etc. Mais c'est une réflexion. On a donc après ça, notre combat, c'est de ne pas changer les conditions dans lesquelles on a acheté. C'est certainement un aspect qui fait que des gens ne viennent pas s'établir, par exemple, sur Poincaré ou sur Tanguay. Ça c'est certain. Il faut avoir un certain degré d'acceptabilité.

225

230

Je vais vous donner un exemple. Ici, ça ici, là, ce que vous voyez, c'est un trou dans la clôture de la prison de Bordeaux. Il y en a un par semaine.

LE PRÉSIDENT :

235

Des choses que vous constatez.

M. MARTIN CHAPDELAIN :

C'est des choses qu'on constate. Et puis, la semaine dernière, il y en a eu un dans la cour d'une voisine. Puis, ça, c'est en 2009, puis il y en a fréquemment. Le langage de drogues, c'est des choses qui sont fréquentes. Il n'y a pas de légende urbaine ici dans ce dossier-là. Puis, quand madame Mourani a fait son exposé concernant la présence des prisons puis les bâtiments surélevés, très élevés, tout près, elle avait raison.

240

245 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Est-ce qu'à votre connaissance, toujours la présence des établissements a une incidence sur la valeur des propriétés?

250 **M. MARTIN CHAPDELAINE :**

Oui. Elle en a une. Les maisons, à mon avis, du côté des prisons directement sont moins dispendieuses que celles plus éloignées de la prison. Ça c'est certain.

255 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

260 **M. MARTIN CHAPDELAINE :**

Les gens ne se rendent pas compte comment le quartier est teinté par la présence des prisons. Moi, j'ai souvent dit aux gens : « Votre quartier ne s'arrête pas au bout de votre rue. » La présence de la prison, d'après moi, a une influence jusqu'à Saint-Laurent dans la façon que le quartier se développe, jusqu'à Sauvé aussi. C'est insidieux, ça va en profondeur, c'est sur 265 20 ans. Alors, nous, ça fait 20 ans qu'on travaille pour endiguer ça, le développement.

LE PRÉSIDENT :

270 Précisément à ce niveau-là et indépendamment qu'il y ait des projets nouveaux ou pas, comment vous y prenez-vous? Est-ce que c'est en développant une relation avec les autorités, la police ou d'autres que vous arrivez à établir un *modus vivendi*? Parce que je vous entends aussi parler de la qualité de vie de ce secteur-là.

M. MARTIN CHAPDELAINÉ :

275 Oui.

LE PRÉSIDENT :

280 Il y a un *modus vivendi* qui s'établit?

M. MARTIN CHAPDELAINÉ :

285 Oui. Écoutez, la qualité de vie, elle existe. Je dirais peut-être dans le côté nature, mais au quotidien, il faut comme faire abstraction de bien des désagréments, la proximité par exemple, les évasions ou des choses comme ça. Je pourrais en parler de ces choses-là. Le printemps, les cris sans arrêt des prisonniers...

LE PRÉSIDENT :

290 Non, mais ma question, Monsieur Chapdelaine...

M. MARTIN CHAPDELAINÉ :

295 Excusez-moi.

LE PRÉSIDENT :

300 ... c'est surtout à long terme, sachant que vous vivez dans un environnement comme ça, auprès de qui pouvez-vous arriver à trouver un mode de vie convenable, si vous voulez. C'est ça que je voulais dire par « *modus vivendi* ».

M. MARTIN CHAPDELAINE :

Auprès de qui? Vous voulez dire au niveau du gouvernement?

305 **LE PRÉSIDENT :**

Que ce soit avec la police ou avec d'autres...

310 **M. MARTIN CHAPDELAINE :**

Oui. Avec la police...

LE PRÉSIDENT :

315 ... qu'est-ce qui s'établit comme...

M. MARTIN CHAPDELAINE :

320 O.K. Deux exemples. C'est que là, on essaie, par exemple, le ministère de la Sécurité publique essaie depuis deux ans d'être en communication avec un comité « permanent » dont je fais partie, puis des gens du quartier aussi. Et puis, ils vont nous communiquer des modifications qui s'en viennent, par exemple, le changement des clôtures de la prison. Mais c'est une façon de faire qu'ils ont et puis c'est mieux que rien. Et puis...

325 **LE PRÉSIDENT :**

Et vous dites qui existe depuis deux ans.

M. MARTIN CHAPDELAIN :

330 Oui, je dirais depuis deux ans. Depuis surtout la dernière tentative d'augmenter
l'empiètement de la prison. Puis, un autre exemple, c'est que la police, cet automne, a réuni
au Loblaws ici beaucoup de gens du quartier pour leur demander leur aide en tant que
neighborhood watch un petit peu, pour leur demander leur aide à observer tous les passeurs
de drogues. Et là, on voit ici, nous autres on a trouvé ça un petit peu drôle parce qu'on ne veut
335 pas se transformer en délateur et puis, il y a des gens qui reçoivent des menaces des
passeurs de drogues, des fois. Alors, on a interprété ça beaucoup par le fait – puis, on a parlé
aux policiers aussi que les policiers n'ont pas les effectifs pour endiguer ce fléau-là dans le
quartier. Alors, ils demandaient beaucoup l'aide des yeux des citoyens. Je vois deux façons :
au niveau policier, puis au niveau relation avec le ministère de la Sécurité publique.

340

LE PRÉSIDENT :

Très bien. Madame Serge?

345

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Vous faites référence à l'expansion qu'il y a eu dans les prisons. Quel a été l'impact
sur le quartier? Est-ce qu'il y en a eu ou bien c'est plutôt, vous saviez – vous avez arrêté la
troisième prison – mais il y a eu de l'expansion à l'intérieur des murs. Est-ce qu'il y a eu un
350 impact dans le quartier?

M. MARTIN CHAPDELAIN :

355 Un impact dans le quartier, je dirais que ça perpétue ce qui se passe depuis 30, 40
ans, c'est-à-dire, les lanciers de sachets de drogues. Ça perpétue ça. Et puis, nous, on se dit
souvent que parce qu'il y a plus de détenus, il va aussi y avoir plus de ce style de transfert de
drogues là, des évasions aussi. Il y a eu des grosses évasions, il y a deux ans. Les gens sont
passés par la cour d'un des membres du comité. Puis, moi, je vois un impact au point de vue

360 détérioration du tissu à long terme. C'est-à-dire qu'à confirmer la nature d'un quartier comme
ça, à lui faire porter une grande proportion de la charge carcéral de la province, comme je
disais tantôt, c'est insidieux. On lui dit – ça fait comme une tache un peu.

365 Et puis, les prisons Tanguay, il y a eu des impacts sur le quartier, ça, je peux vous dire
ça. Il y a un voisin qui me disait, il disait : « Les deux évasions qu'il y a eu à la prison Tanguay,
les filles se sont ramassées dans mon garage. » C'est un impact ça, aussi. Avant la prison
Tanguay, il n'y avait pas d'évasion à Tanguay. Ça fait qu'il n'y avait que la prison de Bordeaux.
Au goutte à goutte comme ça, à un moment donné, le terrain provincial est devenu ce qu'il est
maintenant, une espèce de drôle de situation. C'est pour ça que nous, on voit ça comme un...

370 Moi, je suis très heureux de ce qui se passe actuellement, puis je le vois comme un
virage qu'on doit prendre par rapport à ce qui se passe depuis 100 ans. Notre but
éventuellement, c'est que la prison de Bordeaux ferme. Et elle va fermer un jour, cette prison-
là. C'est un anachronisme d'être aussi près du résidentiel. Mais il y a des pressions. Au niveau
politique, ça ne serait pas accepté actuellement.

375

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Et quand vous dites qu'il y a un virage qui se fait actuellement, c'est quoi le virage?

380

M. MARTIN CHAPDELAIN :

385 Le virage, c'est la vente du MTQ, O.K., et la première incursion résidentielle sur le
terrain provincial. Voyez-vous? C'est important. Alors là, à quoi ça va ressembler ce premier
pas-là vers d'autre chose par rapport à ce qui a toujours existé depuis 100 ans? C'est très
important.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Merci.

390 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, Monsieur Chapdelaine.

395 **M. MARTIN CHAPDELAINE :**

Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

400 Je vais maintenant appeler madame Nathalie Cloutier au nom du Comité des citoyens d'Ahuntsic Ouest. Si je comprends bien, vous allez être accompagnée. Alors, vous pouvez approcher une chaise, rappelez-nous votre collègue qu'on connaît déjà, je pense.

405 **Mme NATHALIE CLOUTIER :**

Bonsoir ! Luc Villandré, Nathalie Cloutier.

LE PRÉSIDENT :

410 Merci. On vous écoute, Madame Cloutier.

Mme NATHALIE CLOUTIER :

415 Alors, nous représentons le Comité pour le développement équilibré d'Ahuntsic Ouest, le comité de citoyens. Vous avez déjà pris connaissance des activités du comité. À ce jour, d'ailleurs, nous allons vous remettre un classeur avec les pétitions qui sont en nombre actuellement de 1 730 noms, qu'on a effectuées depuis le 6 mai environ. Et la pétition des enfants, vous l'avez déjà eue également. La revue de presse très étoffée, sans doute dont vous avez pris connaissance est également dans ce classeur. Et nous venons ce soir surtout
420 pour faire nos recommandations, nous les avons beaucoup travaillées. Nous sommes heureux

d'être là, ce soir, à la dernière soirée également parce qu'on a entendu beaucoup de choses. Alors, ça nous a permis de mieux organiser notre intervention.

425 Alors, en premier lieu, je vais passer au visuel. Je vais juste ouvrir le document ici. Donc nous avons des recommandations, des principes et des préoccupations.

430 Les recommandations du comité des citoyens pour le développement équilibré d'Ahuntsic Ouest s'appuient sur le besoin de convenir d'abord et avant tout d'une vision et d'une planification d'ensemble pour le secteur, parce qu'actuellement, le projet nous apparaît inacceptable. Donc le comité recommande que le projet soumis au conseil municipal en vertu de l'article 89 soit refusé dans sa forme actuelle. Et le comité recommande aussi de mettre en place les dispositions nécessaires afin que les autorités municipales et l'ensemble des acteurs du milieu se concertent au sujet du développement du secteur. Donc ça, c'est nos deux recommandations principales. Et dans ce cadre-ci, des organismes déjà en place et
435 expérimentés peuvent constituer une unité fédératrice et mobilisatrice. Donc je passe la parole à Luc pour la suite.

M. LUC VILLANDRÉ :

440 Très bien. Alors, trois principes très importants ont guidé l'élaboration de nos recommandations. Ce sont des principes qui, à notre humble avis, font l'objet d'un consensus social. On parle tout d'abord de favoriser un développement domiciliaire équilibré et un zonage résidentiel de manière à relier le secteur Poincaré au secteur Tanguay dans un ensemble cohérent et continu sur le plan du tissu urbain.

445 Si vous jetez un coup d'œil à une photo satellite du secteur à développer, vous allez réaliser qu'il est bordé par deux secteurs résidentiels. Il est bien évident que la planification d'origine visait un éventuel raccordement des deux secteurs résidentiels, comme en témoigne la trame urbaine dans un axe nord-sud et les emprises de rues existantes au bout de la rue
450 Dazé et sur la rue Poincaré.

455 Ensuite, le comité estime qu'il est important de favoriser une densification du secteur qui tienne compte des caractéristiques existantes d'Ahuntsic Ouest et des paramètres prévus dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et dans le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

460 Je crois que maintenant il y a un consensus qui se dégage autour de la question de la densification. Le consensus est même cimenté dans le PMAD. Évidemment, il est très important de densifier la région métropolitaine pour contrer le phénomène d'étalement urbain. Je crois que la plupart des intervenants au cours des séances de consultation publique en sont conscients. Mais ce qu'il faut remarquer, c'est que la densification s'observe déjà à Ahuntsic, lorsqu'on considère l'ensemble des projets domiciliaires ayant émergé au cours des dix dernières années. Mais jusqu'à maintenant, du moins règle générale, la densification s'est faite en respectant les caractéristiques des quartiers. On parle notamment de gabarit 465 dépassant rarement les deux ou trois étages sur les rues résidentielles et du quatre étages sur les grandes artères.

470 Le comité estime aussi qu'il est très important de concevoir divers types d'habitations permettant d'accueillir en priorité des familles, et ce, en respectant un cadre bâti de qualité. Ahuntsic est un quartier choyé. En fait, c'est un quartier très prisé par les familles, surtout j'imagine en raison de ses infrastructures scolaires, de ses parcs, de ses services de santé, communautaires. Malgré tout, plusieurs développements récents ont été conçus pour une autre clientèle, qu'on pense notamment aux Jardins Millen qui sont destinés aux aînés, aux nombreux projets de condominiums qui ont vu le jour sur les grandes artères, qui sont surtout 475 destinés à des petites familles – donc on parle un coupe avec enfant ou des couples sans enfant – et des lofts urbains qui apparaîtront bientôt dans le secteur Chabanel.

480 Les terrains à développer, le site des anciens garages du MTQ, représentent une occasion en or de créer un développement immobilier qui prend en compte la réalité et les besoins des familles. Le projet actuel, à notre avis, dans ce sens, est un gaspillage énorme de potentiel. Il n'y a plus de terrain comme ça à Ahuntsic.

485 Je vais revenir sur la question de mixité architecturale, je l'avais abordée dans une de mes interventions passées et je suis content de pouvoir en parler de nouveau. On remarque à Ahuntsic déjà une très bonne mixité architecturale. On remarque la présence de plex, d'unifamiliales, de maisons de ville, parfois même sur la même rue. Et on remarque aussi, répartis sur le territoire, des immeubles à logement de tailles variées.

490 Les styles architecturaux sont variés et les bâtisses sont aussi de bonne qualité. Et ça, c'est un point très important que je n'ai pas souligné la dernière fois et j'aurais dû. C'est que la mixité architecturale du quartier assure en bonne partie sa mixité sociale, puisque entre autres, propriétaires occupants et locataires se côtoient naturellement à même le tissu urbain existant.

495 Alors, nous allons passer à nos préoccupations. Je passe le micro à Nathalie. Je passe le micro à Nathalie.

Mme NATHALIE CLOUTIER :

500 En effet, on a identifié six préoccupations en particulièrement. Il y en a plusieurs mais disons les six principales. La sécurité publique, on en a déjà parlé abondamment mais quand même, j'aimerais y revenir.

505 La présence de deux centres de détention à proximité de zone résidentielle existante pose déjà certains défis pour les autorités publiques. Martin en a fait l'écho tout à l'heure, notamment en ce qui concerne la préservation des zones tampons et l'infiltration des milieux carcéraux. Et on peut dire que la construction des bâtiments en hauteur nuit à l'appropriation citoyenne de l'espace public et offrirait un accès visuel privilégié à l'intérieur des murs d'une prison. Cela représente un facteur de risque pour la sécurité publique.

510 Sachant que le directeur national des agents de la paix en service, Stéphane Lemaire, s'est prononcé avec vigueur contre le projet, je le cite, il avait dit que :

515 « *La Ville de Montréal ne peut faire la sourde oreille lorsqu'il s'agit de la sécurité des
travailleurs de centre de détention et de l'ensemble de sa population. Le soussigné 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. »*

520 Ça nous a remués énormément de recevoir, de lire cette lettre-là, évidemment.
L'absence d'étude spécifique à cet égard crée des inquiétudes vraiment grandissantes au sein
de la population quant à la sécurité publique. Et une étude d'impact du ministère de la Sécurité
publique s'impose donc à nos yeux, dans les circonstances.

525 Les espaces verts. Les espaces verts dans Ahuntsic, on en a parlé également, sont
une composante importante du milieu de vie, comme en témoignent les nombreux parcs, les
boisés, la piste cyclable qui longe les berges de la rivière des Prairies. L'accès et la
fréquentation de ces espaces publics constitue aussi un excellent moyen de favoriser
l'interaction et la mixité sociale. Par contraste, la fragmentation des espaces verts dédiés à
des sous-ensembles bâtis privés ne peut représenter un attrait pour la communauté ou être
530 considérée comme un apport au réseau actuel.

L'analyse des besoins en espaces verts et en infrastructures sportives et récréatives
reste à faire. L'harmonisation des nouveaux espaces verts au réseau actuel des parcs et
l'accessibilité à ces infrastructures nous semblent être des considérations légitimes des
535 citoyens.

Une troisième préoccupation : l'accès aux services et aux ressources du milieu. Là,
encore, il y a eu dans les mémoires qui ont été présentés jusqu'à présent beaucoup
d'inquiétude à ce sujet. Donc il est clair que l'ajout de milliers de résidents au sein d'un quartier
540 représenterait une charge supplémentaire pour les écoles, les services de santé publique, les
services de transport ainsi que les services communautaires. En l'absence d'étude et de
planification préalable, l'inquiétude des citoyens au sujet de l'accessibilité à ces services nous
semble très justifiée. Je vais repasser la parole à Luc.

545 **M. LUC VILLANDRÉ :**

Merci beaucoup. Alors, une autre préoccupation, évidemment, la mixité sociale et économique. Dans un nouveau projet, le comité estime qu'il est important d'assurer une mixité sociale. Or, ceci requiert un certain encadrement qui va s'effectuer idéalement par des organismes communautaires. Malheureusement, il semblerait que les organismes communautaires aient été très peu impliqués dans l'élaboration, dans la planification du projet immobilier, ce qui est bien dommage, puisque leur rôle sera crucial. Donc nous croyons que tout effort de planification devrait se faire en concertation avec les organismes œuvrant dans le milieu.

555

La question du transport est évidemment un enjeu majeur, assez complexe aussi, parce qu'il ne touche pas uniquement l'arrondissement. Bon, évidemment, on s'oriente de plus en plus vers les déplacements par transport collectif et on imagine qu'une bonne partie des nouveaux résidents utiliseront effectivement les transports collectifs.

560

Personne n'a cru les explications offertes par l'arrondissement ou par le promoteur par rapport à l'utilisation du train. C'est quand même absurde. Alors, on imagine que – nous sommes, en fait, convaincus que ceux qui utiliseront le transport en commun utiliseront les services d'autobus et aussi le métro, probablement, surtout le métro Henri-Bourassa. Or, il va y avoir une augmentation naturelle du nombre de passagers au cours des prochaines années et on parle déjà d'une saturation de la ligne orange. Alors, nous croyons qu'il est aussi important de considérer l'impact de l'arrivée de nouveaux résidents sur l'utilisation des services de transport collectif qui seront de toute évidence utilisés par ces nouveaux résidents.

565

On a parlé aussi de transport collectif et actif. Il y aurait fort à faire par rapport à ça. On a seulement évoqué des supports à vélo. Alors, je crois qu'on peut faire de gros efforts pour améliorer ceci. Enfin, on aurait besoin probablement d'une certaine vision d'ensemble. Donc comment s'inscrit le transport au sein du nouveau développement.

570

575 Donc notre dernière préoccupation : le développement durable. C'est un concept qui a
été évoqué souvent et qui sera de nouveau évoqué au cours de la soirée. Le promoteur a lui-
même fait référence à cette notion, ce qui, à notre avis, démontre le flou qui entoure le
concept. J'aimerais attirer l'attention sur une question qui a été très peu abordée, ce qui est
580 bien dommage, celle de la pérennité et de la viabilité d'un projet de développement d'une telle
envergure.

 En fait, on se demande ce qu'il adviendra du secteur d'ici 15 ans, 20 ans, 25 ans. Est-
ce que la mode des condominiums va changer? Quel est vraiment l'avenir du développement?
Est-ce qu'un jour, il va s'intégrer à Ahuntsic Ouest ou il va toujours lui rester étranger? Et je
585 crois que ce concept peut s'intégrer dans le paradigme du développement durable. Si on
revient seulement au concept de base élémentaire, ce qui est accepté généralement par
rapport au développement durable, on réalise que le projet proposé par le promoteur est loin
d'être méritoire. Ce qui est bien dommage, parce qu'à travers le monde, les exemples de
projets véritablement axés vers le développement durable ne manquent pas. Même à
590 Montréal. On a mentionné notamment Benny Farm, mais on a fait aussi référence à quelques
reprises à la Petite Rivière qui n'a pas encore vu le jour mais les plans sont disponibles.

 Alors, nous croyons qu'il n'y a pas eu un effort honnête d'intégrer des véritables
préoccupations du développement durable dans la planification du projet et c'est bien
595 dommage. Nous espérons qu'à l'avenir, ces préoccupations-là soient intégrées. Voilà.

LE PRÉSIDENT :

 Ça met fin à votre présentation? D'accord. Je vous remercie beaucoup, tous les deux.
600 La commission a des questions évidemment. Je vais d'abord passer la parole à madame
Serge.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

605 Si j'ai bien compris, vous avez parlé de mixité sociale. Le comité appuie la politique d'inclusion.

M. LUC VILLANDRÉ :

610 Certainement, oui.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

615 Et quand vous parlez d'encadrement et vous faites aussi référence dans votre mémoire au modèle d'intégration actuellement utilisé dans l'arrondissement. Vous faites référence à quoi? C'est quoi l'encadrement? C'est quoi le modèle d'intégration?

M. LUC VILLANDRÉ :

620 Est-ce que tu veux répondre par rapport à l'encadrement?

LE PRÉSIDENT :

Vous pouvez répondre tous les deux, l'un après l'autre, aussi.

625 **M. LUC VILLANDRÉ :**

630 Donc par rapport à l'encadrement, je parle évidemment de mettre à la disposition des habitants du complexe d'habitation les ressources dont ils peuvent avoir besoin. Par exemple, un nouvel arrivant pourrait avoir besoin d'un endroit pour apprendre le français; peut-être aussi des locaux pour des intervenants qui vont les aider par rapport à la recherche d'emploi. On peut parler aussi des besoins qui sont spécifiques aux familles, aux familles dans le besoin,

aide alimentaire, par exemple. Bon, il y a de très nombreux besoins pour les familles des milieux défavorisés.

635 On a parlé évidemment d'intégration et je crois que l'arrondissement a parlé de concertation avec les organismes communautaires existants. Et je crois que c'est ça qui était évoqué dans le mémoire, à moins que...

Mme NATHALIE CLOUTIER :

640 La CDEC, je pense que c'est la CDEC qui était reliée, en partie en tout cas, aux préoccupations des citoyens sur le développement économique, au fond, et communautaire. Et je rappelle qu'ils n'ont pas été consultés dans tout ce processus de projet qui a été déposé à l'arrondissement. Et c'est déplorable à nos yeux.

645 **LE PRÉSIDENT :**

Non, mais on comprend de votre intervention que vous les voyez comme partie prenante d'une éventuelle mise en œuvre de la mixité sociale et des logements sociaux?

650 **Mme NATHALIE CLOUTIER :**

Absolument. Oui, absolument.

655 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors, c'est surtout mettre en lien les gens qui habitent le projet avec les services qui sont déjà offerts dans le quartier plutôt que d'offrir tous les services.

M. LUC VILLANDRÉ :

660

Nous croyons qu'il y a déjà de nombreuses ressources dans le quartier qui pourraient être mises à contribution. Bien sûr, il serait fantastique qu'on puisse en rajouter mais il y a déjà de nombreux organismes qui œuvrent dans le quartier. Et d'ailleurs on a fait remarquer récemment que le manque d'espace commercial au sein du projet est aussi un problème parce que l'espace commercial offre aussi des opportunités d'emploi. Et on pourrait imaginer que certaines personnes se retrouvant dans le nouveau quartier pourraient s'intégrer au milieu en occupant des emplois au sein du complexe résidentiel. C'est une parenthèse mais j'ai trouvé le commentaire très pertinent. Alors, je voulais le rapporter à la commission.

665

670

Mme LUBA SERGE, commissaire :

C'est bien. J'avais une autre petite question. Quand vous parlez de construction des bâtiments en hauteur – et vous avez fait référence à ça dans votre présentation – « *nuisent, d'une part, à l'appropriation citoyenne de l'espace public.* » Pourriez-vous expliquer un peu comment vous...

675

Mme NATHALIE CLOUTIER :

Écoutez, nous croyons qu'à partir du moment où on est un peu déconnecté du sol, 3^e, 4^e étage gros maximum, on perd vraiment la notion du sol, des espaces verts, de la vie en communauté et du contact avec les autres, de la relation avec les autres. Alors, ça, je trouve que c'est un aspect qui est très important. Dans le quartier ici, les gens sont dans la rue, les gens se parlent malgré le climat. Et donc avec des tours de cette dimension-là, on perd, on est dans l'anonymat. Quelqu'un avait parlé de bâtiment dortoir lors d'une dernière présentation. Je trouvais ça intéressant comme image, quoique très triste. Et je trouve que ça illustre quand même bien ce qu'on entend par hauteur démesurée ici. Ça, c'est l'aspect strictement communautaire ou qualité de vie. Mais au-delà de ça, on a surtout parlé de l'aspect sécurité publique, bien sûr, en expliquant que la vue sur les prisons n'est pas acceptable. Donc pour nous, c'est un projet qui ne peut pas être accepté.

680

685

690 **M. LUC VILLANDRÉ :**

Je crois que l'ADUQ avait très bien abordé le sujet dans son mémoire. Donc pour avoir plus de détails par rapport à ceci, vous pouvez vous y référer puisque nous sommes 100 % d'accord avec ce qui a été écrit par l'ADUQ.

695

LE PRÉSIDENT :

Faites-nous confiance, on note tous les mémoires.

700 **M. LUC VILLANDRÉ :**

Fantastique. On vous fait entièrement confiance, Monsieur.

LE PRÉSIDENT :

705

C'est pour ça qu'on prend le temps quand même de tout regarder. Mais, moi j'aimerais vous entendre sur le rôle de votre comité à l'avenir. La diapositive qu'on a sous les yeux semble suggérer que vous voyez un rôle – parce qu'évidemment, il y aura des lendemains à la consultation, au rapport et, ainsi de suite – alors, j'aimerais vous entendre là-dessus.

710

Mme NATHALIE CLOUTIER :

Écoutez, c'est une expérience nouvelle, je pense, pour tous les citoyens qui se sont impliqués spontanément dans cette mobilisation sans précédent, certainement. Et donc, on serait ravi de participer, disons, à la réflexion commune autour du développement de ce terrain-là. C'est ce qui est illustré d'ailleurs sur ce graphique. Et donc, pour nous, la suite des choses fait en sorte que – on a entendu des mémoires d'une très grande qualité jusqu'à présent. Il y a eu des heures et des heures qui ont été mises par tous et chacun pour arriver avec des propositions qui sont intelligentes, raisonnables et mesurées. Et dans ce sens-là, moi, je suis très fière de participer à cette action citoyenne dans le quartier.

720

LE PRÉSIDENT :

725 Est-ce que votre comité a eu l'occasion jusqu'à maintenant de communiquer avec d'autres comités de citoyens ou autres organismes du genre, j'entends qui sont partenaires, par exemple, dans le redéveloppement ou la revalorisation d'un quartier?

M. LUC VILLANDRÉ :

730 Malheureusement, non. Le temps était très limité, puis nous avons eu de nombreuses activités de sensibilisation, non seulement auprès de la population, mais, bon, nous avons aussi à parler à nos élus, ce qui prend un certain temps, une certaine planification.

735 J'aimerais faire remarquer que le comité aimerait, bien sûr, être impliqué dans la replanification qui va toucher le secteur. Il a un contact privilégié avec les citoyens. On a entendu des opinions très différentes mais ce qui est ressorti des consultations que nous avons menées, c'était qu'il y avait vraiment de très bonnes idées au sein de la population du quartier. Les gens sont très raisonnables et ils ont très souvent une vision particulièrement réaliste, terre à terre, mais aussi bénéfique pour l'avenir du quartier.

740 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Alors, Madame Cloutier, Monsieur Villandré, merci beaucoup. J'appelle maintenant au nom du Chantier-Habitation-Solidarité-Ahuntsic, monsieur Azzedine Achour. Bonsoir, Monsieur Achour !

745

M. AZZEDINE ACHOUR :

Bonsoir !

LE PRÉSIDENT :

750

Est-ce que vous avez un complément visuel? Non?

M. AZZEDINE ACHOUR :

755

Non, non, non. Je n'ai pas de complément visuel.

LE PRÉSIDENT :

760

Alors, on vous écoute. On est tout oreilles.

M. AZZEDINE ACHOUR :

765

Je suppose que les mémoires que nous avons déposés vont être bientôt à la disposition du public sur le site.

LE PRÉSIDENT :

Bien sûr.

770

M. AZZEDINE ACHOUR :

Parce que je n'ai pas apporté de visuel. C'est pour ça que...

LE PRÉSIDENT :

775

Un instant, s'il vous plaît. - On va peut-être juste remettre une diapositive neutre. Parfait. Alors, pour le bénéfice de tout le monde, tous les mémoires que nous recevons, toutes les interventions écrites, seront déposés sur le site de l'Office dans les jours qui viennent, parce que ce soir, c'est la dernière séance, et bien sûr, comme je l'ai dit tout à l'heure

780 également, les transcriptions des notes sténographiques. Donc la totalité littéralement de l'information est accessible.

M. AZZEDINE ACHOUR :

785 D'accord. D'abord, pour commencer, bonsoir, Messieurs, Dames ! Simplement rappeler ce que c'est que Solidarité-Ahuntsic dont j'assume la responsabilité en tant que coordonnateur. Donc je suis le salarié principal de Solidarité-Ahuntsic. C'est une table de concertation qui travaille sur le développement social du quartier. Elle est née il y a quelque 25 ans. Avant, elle s'appelait autrement; maintenant, depuis une dizaine d'années, ça s'appelle Solidarité-Ahuntsic.

790 Mais pour faire court, pour ne pas alourdir mon exposé, je dirais simplement qu'elle regroupe à peu près une centaine de membres issus de tous les milieux et à la fois des citoyens qui contrôlent d'ailleurs aujourd'hui le conseil d'administration de Solidarité-Ahuntsic parce qu'ils sont quatre sur sept qui composent le conseil d'administration Solidarité-Ahuntsic. Trois autres sont issus d'institutions et d'organismes communautaires. Mais d'une manière générale, Solidarité-Ahuntsic donc regroupe tous les acteurs communautaires du quartier mais aussi les institutions : CLSC, réseau scolaire, etc., police, Ville de Montréal et, ainsi de suite.

800 **LE PRÉSIDENT :**

Juste avant que vous continuiez, est-ce que vous tenez votre mandat d'une autorité publique ou est-ce que vous existez en fonction d'une législation?

805 **M. AZZEDINE ACHOUR :**

810 C'est une corporation à but non lucratif. Nous sommes régis par la Partie 3 de la *Loi sur les corporations*. Les tables de quartier existent, il y en a 29 à Montréal. Nous, nous nous occupons du développement social du quartier Ahuntsic, un quartier qui d'ailleurs n'existe pas juridiquement. C'est une appartenance. Si vous voulez, on a développé un sentiment

d'appartenance en nous situant par rapport aux anciens territoires des CLSC qui n'existent plus. Mais donc, c'est un territoire, je veux dire, qui est investi par un certain nombre de ressources qui se reconnaissent dans le quartier Ahuntsic.

815 Ceci dit, il y a des institutions, mais il y a aussi les élus qui y siègent. Tous les élus :
commission scolaire, les élus municipaux, les élus provinciaux et l'élue fédérale que nous
avons, madame Mourani. Bon, tout le monde siège. La manière dont nous travaillons, pour ce
qui nous concerne, chaque table de quartier a son identité. La nôtre, pour le développement
social du quartier, on s'est donné une stratégie qui intervient d'abord sur une priorité. C'est
820 celle de la lutte contre la pauvreté dans le quartier mais, évidemment, par des projets
particuliers. Nous intervenons dans des zones précises qui sont identifiées, cinq sur huit, qui
sont identifiées dans le quartier : on parle de Saint-Benoît, Saint-Simon, Sault-au-Récollet. On
parle surtout du Sault-au-Récollet qui se trouve aux alentours de Papineau et Henri-Bourassa,
en allant vers l'est un peu; et de Saint-Sulpice, particulièrement autour des HLM Saint-Sulpice
825 mais non exclusivement.

Le choix que nous avons fait d'intervenir à ce niveau-là, c'est la manière plutôt de le
faire que nous avons choisie, c'est de rassembler toutes les bonnes énergies pour élaborer
des projets communs qui font appel à la participation des citoyens et qui par toutes sortes
830 d'activités, aident les citoyens à s'organiser et évidemment à prendre un petit peu leur
destinée en main. On parle dans ce cas-là de développement de la capacité d'agir de la
communauté. Certains appellent ça de *l'empowerment*, mais comme je ne suis pas
anglophone, je préfère utiliser le terme « capacité d'agir de la communauté ». C'est là-dessus
qu'on travaille.

835 Alors, une fois qu'on a dit ça, il y a trois ans, on s'est donné – en 2009 donc – un plan
stratégique de développement du quartier. C'est un plan qui a été élaboré à partir d'un
diagnostic fait avec la participation des citoyens. Donc un plan qui s'articule autour de certains
objectifs, je ne vais pas les raconter ici dans les détails, mais en tout cas, on en retient juste un
840 en particulier, c'est de développer, de travailler, de sensibiliser, d'influencer, d'agir, de
revendiquer, mettez les mots que vous voulez, pour développer le logement social dans notre

quartier, mais répondant évidemment à un certain nombre de critères. On ne veut pas, surtout pas vivre les expériences de ghettos sociaux qui avaient été développés un peu partout dans le quartier avec les problématiques qu'on leur connaît.

845

Nous avons donc une conception du développement du logement social qui s'appuie sur la mixité sociale. Ça a été déjà revendiqué ici. Chaque projet doit en soi s'assurer de cette mixité sociale, en particulier en faisant appel à des programmes gouvernementaux qui soutiennent la construction de ces logements-là. Et à la fois, on pense au programme AccèsLogis mais aussi, on pense au programme de logement abordable.

850

Donc il y a trois ans, on s'est donné un plan stratégique et la manière dont nous agissons pour le réaliser, c'est de mettre en place des chantiers. On parle de chantiers pour ne pas parler de comités parce qu'une fois qu'on a jaser, on veut passer à l'opérationnel et donc ces chantiers-là sont – en fait, ils rassemblent les gens qui ont des projets en main et qui souhaitent se mettre ensemble pour ramasser toutes les énergies, rassembler les énergies et peser sur les décisions pour que ces projets se réalisent.

855

L'un de ces chantiers s'appelle le Chantier-Habitation. C'est donc ce Chantier-Habitation qui vous a fait le mémoire. C'est un chantier qui regroupe à peu près une vingtaine de personnes qui, eux aussi, sont issus de plusieurs milieux. Il y a à la fois des élus, il y a aussi des institutions, des GRT, la Ville qui est là, des organismes communautaires mais aussi qui sont porteurs de projets d'habitation ou qui ont l'intention mais pas juste une volonté mais qui ont déjà des dossiers sur lesquels ils travaillent pour réaliser des logements sociaux dans notre quartier.

860

865

Alors, ce chantier-là considère – évidemment, ce chantier travaille pour la perspective 2019 sur 1000 logements sociaux dans notre quartier. Donc quand on a entendu parler du projet sur lequel il y a cette consultation, nous avons donc applaudi dans la mesure où ce projet-là est inclusif, puisqu'il prévoit du logement social, du logement social mais qui respecte aussi la mixité parce qu'on a cru comprendre qu'ils étaient aussi là-dedans. La différence près que, pour nous, la mixité, ce n'est pas le fait de mettre des bâtiments de pauvres à côté de

870

875 bâtiments de gens moins pauvres. Mais c'est que le bâtiment lui-même de logements sociaux soit lui-même formé, j'allais dire, de mixité sociale, comme on en a réalisé un peu partout ici dans le quartier. Ça, d'une part.

880 D'autre part, on considère que pour un projet pareil d'un complexe immobilier aussi important, il est important de prévoir une infrastructure communautaire. En l'occurrence, on fait référence à des locaux communautaires qui soient ouverts à tout le monde, pas seulement aux personnes qui résident dans les logements sociaux mais aussi, pour des raisons évidentes, pour qu'il y ait de la mixité, y compris avec les voisins, qu'il y ait donc un local qui puisse abriter des activités communautaires, sans redondance pour les services qui existent déjà mais qui ne sont pas très éloignés, puisqu'il s'agit de faire une marche d'à peu près, on va dire, sept minutes pour avoir accès à dix-sept organismes communautaires sur la rue
885 Laverdure. Et pour certains qui veulent aller un petit peu plus à l'ouest, il y a aussi des organisations, un secteur communautaire assez développé dans le quartier Villeray pas très loin. Donc ils ont le choix.

890 Quand on parle de local communautaire, c'est vraiment pour abriter des activités citoyennes qui regrouperaient à la fois des personnes mais aussi des organismes qui veulent réaliser, par exemple, de l'aide à des personnes qui ont besoin de – on parle des jeunes, par exemple, ou des enfants qui ont besoin de devoirs, ou des activités familiales, etc. On pense plus à la formule maison citoyenne, local citoyen.

895 La troisième chose que nous avons soulignée dans notre mémoire, c'est le fait d'entendre la voix des citoyens. C'est que le projet immobilier, tel qu'il est ou tel qu'il sera, doit nécessairement tenir compte de la voix des citoyens qui s'expriment et qui ont des préoccupations. Évidemment, il y a des citoyens qui se sont donné les moyens aujourd'hui de faire entendre leur voix et nous croyons qu'il est de notre devoir, comme table de quartier
900 aussi, de porter la voix des gens qui sont vulnérables mais qui n'ont pas l'habitude de prendre la parole en public. Et ce sont ces gens-là justement que nous ciblons quand on parle de logement social qu'on a intérêt à construire pour leur profit.

Ceci dit, je ne sais pas si je peux déborder de mon mémoire?

905

LE PRÉSIDENT :

Vous pouvez déborder de votre mémoire. Par contre, on est intéressé d'entendre directement votre propos.

910

M. AZZEDINE ACHOUR :

Absolument. Là, j'entends le comité des citoyens dire tout à l'heure dans son exposé qu'ils avaient la volonté de faire appel aux organismes du milieu parce que nous avons une certaine crédibilité qui est reconnue, mais aussi pour rassembler les citoyens et d'autres bonnes volontés pour faire de ce terrain, j'allais dire, une conception collective, pour qu'on s'approprie localement comme communauté un petit peu le devenir de ce terrain-là. Je peux simplement dire que Solidarité-Ahuntsic est prête à faire cela. On l'a déjà proposé à quelques-uns qui m'ont approché parmi le comité des citoyens là-dessus. Voilà. Donc c'est une invitation que je réitère. J'ai une carte de visite. Tout à l'heure, je peux la donner à tous ceux qui veulent.

915

920

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Je comprends que ça met fin à votre présentation pour le moment, Monsieur Achour? D'accord. Madame Serge?

925

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Vous avez visé 1000 logements d'ici l'année 2019. Et vous parlez beaucoup de la mixité. Je ne sais pas si vous pourriez parler un peu des défis quant à cette cible de 1000 logements et aussi, en termes de mixité sociale, de ce que vous avez pu observer avec votre expérience.

930

935 **M. AZZEDINE ACHOUR :**

940 Ce que je peux vous dire aujourd'hui, c'est que le Chantier-Habitation qui se penche
donc sur ce défi-là de construire 1000 logements, il a déjà un potentiel de construction de
500 logements dans des sites de toutes sortes dans le quartier. Il y en a un, par exemple, c'est
le site Louvain. Vous avez dû entendre parler de ça. Il y a une démarche, c'est un terrain
public et une démarche un petit peu différente. On a pu s'y prendre de manière un peu plus
sereine, puisqu'on en est encore au stade de la consultation des citoyens. Il y a une démarche
vraiment de démarrage, mais évidemment d'horizon pour la construction de logements sur le
site Louvain, la perspective va aller dans les cinq années à venir, à moins que – et l'un des
945 défis, c'est justement de rapprocher ce délai-là parce que les besoins sont urgents.

950 Sur les 1000 logements qui sont prévus ou 800 logements qui sont prévus là-dedans,
privés, il y a à peu près, on va dire, une centaine de logements sociaux aussi. Mais c'est
vraiment au stade, j'allais dire, de la consultation préliminaire des citoyens. Il y a déjà une
quinzaine de jours on a fait le tour du quartier avec les citoyens, tous ceux qui sont venus à
une charrette, on va dire ça, donc à une consultation légère mais qui fait appel à l'imagination
des citoyens pour dire qu'est-ce qu'ils souhaitent voir se construire sur ce site-là. Donc on est
aux premiers balbutiements.

955 Ça c'est un exemple. Mais il y en a d'autres. Il y a d'autres petits sites qui sont prévus.
Place Meilleur, il y a déjà des logements qui se construisent, 36 logements, on va dire. Ça
c'est un projet vraiment structurant parce que ce sont deux bâtisses qui vivaient de très graves
problèmes de salubrité, de mauvaises fréquentations, etc., qu'on a transformées en un seul
bloc d'appartements, de logements sociaux mixtes, puisqu'il y a une partie des logements qui
960 sont subventionnés et une partie qui ne l'est pas, et qui donc va introduire dans le milieu
quelque chose de plus sain que des bâtisses à numéro qui sont l'une à côté de l'autre. Là, on
va installer un projet communautaire avec des citoyens organisés qui vont pouvoir déployer
des activités familiales et qui donc vont rayonner sur leur rue.

965 Le défi important auquel on fait fasse, qu'on veut relever, c'est l'absence de terrain
dans notre quartier. Deuxièmement, c'est qu'on voit tout de même qu'il y a une tendance à la
construction de condominiums et souvent, ces condos n'accueillent pas les familles, j'allais
dire, ne satisfont pas les besoins pour les familles en termes de logement. Surtout les grandes
familles. Il y a un manque criant de logements pour les familles. C'est pour ça que tout à
970 l'heure, quand le Comité des citoyens pour l'équilibre, enfin, le comité des citoyens d'Ahuntsic
Ouest, quand il parlait de la nécessité de donner une priorité aux projets familiaux, nous, nous
applaudissons à 100 % là-dessus.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

975 Vous avez parlé tout à l'heure aussi des gens qui n'ont pas l'habitude de venir parler
en public. Quand vous avez fait votre charrette, est-ce qu'il y avait des futurs résidents de
logements sociaux qui ont participé à cette charrette?

980 **M. AZZEDINE ACHOUR :**

Pas vraiment. Il faut dire que c'est une première tentative et ce n'est pas nous qui
l'avons organisée; nous avons participé seulement. Mais disons que Solidarité-Ahuntsic, il y a
cinq ans environ, avait organisé pour le Domaine Saint-Sulpice, un forum populaire, et on avait
985 rassemblé des citoyens et des organisations parce qu'on se posait des questions sur le
devenir du Domaine Saint-Sulpice. On voyait qu'on considérait qu'il y avait, j'allais dire, un
ralentissement de la verve qu'on a connue dans ce domaine et qui a vu un essor considérable
il y a quelques années – il y a de nombreuses années – mais là, il n'y avait pratiquement pas
de perspective nouvelle de développement dans le Domaine Saint-Sulpice, d'une part, puis on
990 a constaté aussi l'aggravation de situation de pauvreté, puis de sécurité, etc. particulièrement
autour des HLM Saint-Sulpice et André-Grasset.

Donc ça nous a préoccupés. Et le forum populaire avait permis donc d'identifier les
domaines dans lesquels on devait intervenir et parmi les priorités qui avaient été fixées il y a
995 cinq ans de ça, c'était justement le logement, et notamment le logement social. On sait que

1000 dans le domaine, il y a des personnes qui ont pris de l'âge, beaucoup d'âge, mais une concentration de personnes âgées – mon âge, et on monte – et donc qui occupaient des logements familiaux, qui souhaitaient plus des logements plus adaptés parce que maintenant, ils ne vivent plus en famille. Donc il y a eu une réflexion à ce niveau-là. Donc un comité a été mis en place, qui a travaillé, qui a donné naissance plus tard à une société de développement du site Louvain grâce à l'initiative de personnalités qui sont là. Et cette société de développement, c'est elle qui est à l'origine de cette charrette qui a été faite en collaboration avec un groupe de ressources techniques.

1005 **LE PRÉSIDENT :**

1010 Monsieur Achour, rapidement peut-être, une réponse brève, est-ce que parmi les formules de logement abordable ou social, il y en a qui sont à votre avis plus pertinentes ou plus performantes que d'autres? Je ne sais pas, coopérative ou des projets qui relèvent directement de la Ville ou quoi? Selon votre expérience. Bien, selon, enfin, votre chantier, disons.

M. AZZEDINE ACHOUR :

1015 Selon l'expérience – c'est un chantier qui est né à peine deux ans, hein, – mais il y a une expérience qui l'a précédé dans le quartier. Il n'y a pas de formule magique franchement. Il y a à la fois des OBNL, des organismes à but non lucratif en habitation, les Habitations Nicolas-Viel à côté, un autre exemple à mon avis parce qu'il y a des gens de la communauté, j'en suis le vice-président et trésorier. Il y a d'autres personnes de la communauté qui sont engagées bénévolement pour y travailler. C'est un projet à mon avis qui réussit. Mais il y a aussi des coopératives qui réussissent très bien; d'autres qui connaissent des problèmes. Tout dépend des personnes qui sont dedans évidemment. Il n'y a pas de formule privilégiée à mon avis. Ça dépendra vraiment de notre capacité à mobiliser les gens, d'abord sur les conseils d'administration des habitations de ce genre et aussi dans les coopératives.

1020

1025 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Merci beaucoup, Monsieur Achour.

1030 **M. AZZEDINE ACHOUR :**

Je vous en prie.

LE PRÉSIDENT :

1035 Alors, j'appelle maintenant monsieur Denis Rho. Bonjour, Monsieur !

M. DENIS RHO :

Bonjour, Monsieur le président !

1040

LE PRÉSIDENT :

On a, nous, entre les mains, un mémoire assez consistant. Est-ce que je comprends que vous allez vous aider d'une présentation visuelle?

1045

M. DENIS RHO :

Oui.

1050 **LE PRÉSIDENT :**

Parfait.

M. DENIS RHO :

1055 J'ai raccourci substantiellement les idées à vous présenter, Monsieur le président.
Merci de me recevoir et de me permettre de vous présenter quelques-unes de mes opinions et
de mes préoccupations en regard du projet qui est présentement à l'étude par vous, la
commission, alors j'ai décidé de résumer l'ensemble de mes idées que j'ai écrites dans mon
1060 mémoire en trois parties. Je vais présenter à peu près deux, trois diapositives sur opinion et
préoccupations, et finalement, j'aimerais illustrer par certaines photos, certaines
problématiques que je trouve pertinentes à soulever et, enfin, arriver à une conclusion et une
recommandation.

1065 Alors, sans tout lire qu'est-ce qui est ici à l'écran, j'aimerais tout d'abord – une des
préoccupations, c'est le manque d'un plan qui ressort au niveau de l'harmonisation du bâti
proposé par le projet. Enfin, je trouve qu'il y a beaucoup d'inconnues au sujet des impacts du
design et du plan d'aménagement de ce terrain. Puis, cette inconnue-là a même été soulevée
par le comité – ça s'appelle « L'Avis au comité d'urbanisme » qui a déposé son avis en février
1070 2012. Il le cite textuellement dans sa conclusion. Alors, je fais mienne cette préoccupation qu'il
manque d'informations sur les impacts.

1075 Et, finalement, je trouve que le projet marquera un tournant dans le devenir de la trame
urbaine de notre quartier. Et puis, dans l'éventualité qu'un projet semblable voie le jour et puis
qu'il y aurait des nouveaux terrains qui deviendraient disponibles à une expansion future de la
trame urbaine, parce que je suis résident dans des rues limitrophes à ce site, je pense qu'il y
aurait un impact significatif de l'écoulement d'automobiles sur les rues Dazé et Poincaré, entre
autres choses. Et, finalement, je soulève comme préoccupation qu'on fait face ici à une
problématique où on est en train de regarder des intérêts d'un promoteur qui – on pourrait
1080 simplifier – ses intérêts sont à court et à moyen terme et puis les intérêts de la communauté
dont les intérêts sont généralement à moyen terme et à long terme. Donc merci de me donner
une occasion de présenter mes points de vue.

1085 Je continue. Là, je m'en vais vers peut-être des détails un peu plus spécifiques. C'est une étude de volumétrie qu'on nous a présentée. Alors, moi, je considère que la vue d'ensemble va favoriser d'importants courants d'air local et puis tout à l'heure je soulèverai un point technique que j'ai noté dans l'étude. Et enfin, au niveau du facteur éolien, je pose la question : est-ce que le règlement d'urbanisme – est-ce que le projet répond au règlement d'urbanisme de la Ville de Montréal?

1090 Enfin, les études de volumétrie proposées sont des vues en coupe qui sont – et ça, je ne critique pas le promoteur, je fais simplement dire qu'ils l'ont présenté d'une certaine façon et c'est pour moi un aspect qui n'a pas été soulevé, donc les conclusions sont un petit peu trompeuses. Pour moi, la présence des centres pénitenciers Tanguay et Bordeaux, bien, ça a certainement une incidence sur la clientèle future de quelque projet d'aménagement ou encore
1095 la présence du fameux chemin privé – on en a peu discuté – parce que c'est quand même une assise qui permet un accès direct au terrain de la prison. Quand il va y avoir, mettons, un millier de résidents, est-ce que ça va causer un problème?

1100 Finalement, circulation automobile, je l'ai mentionnée. Puis, comme certains l'ont mentionné un peu plus tôt aujourd'hui, je pense que l'argumentaire au sujet de la gare Bois-de-Boulogne, c'est un peu une illusion, compte tenu de la grande problématique du financement nécessaire à ce que la voie ferrée puisse se rendre dans le tunnel de la montagne, parce que présentement, comme on le sait, cette voie ferrée fait le tour de la montagne. D'accord?

1105 Alors, l'image qui est présentée ici résume tous les points que je viens d'illustrer. Et puis, peut-être que j'aimerais attirer l'attention sur deux choses. Je reviendrai tantôt au bâti proposé de construction au front de la propriété, quasiment, je pense que c'est à peu près cinq mètres du trottoir. Et peut-être une petite question : je ne suis pas sûr que les gens de la rue –
1110 les citoyens du territoire de la rue Poincaré et des rues avoisinantes, je ne suis pas sûr qu'ils ont été rejoints par la diffusion des documents de l'Office que vous représentez. Je pose la question.

1115 Maintenant, j'ai terminé la première partie. Je voudrais illustrer rapidement certains problèmes. Quand on parle de volumétrie, oui, la volumétrie va être imposante et elle va être vue. Et là, j'illustre le point avec deux photos. Il y a l'intersection de la rue Tanguay et Dazé. C'est sûr que des bâtiments qui vont avoir huit, douze étages, vont être vus du quartier avoisinant, ce que ne suggèrent pas les vues en coupe parce que les vues en coupe sont faites selon une stratégie bien particulière. Entre les propriétés, lesdites maisons vont être
1120 vues. Et je soulève aussi qu'il y a d'autres résidents qui habitent le territoire, qui ne font pas partie de l'étude de vue en coupe. Et je mentionne entre autres les résidents de la rue Henri-Bourassa ou encore ceux qui sont autour du terrain de Loblaws. Donc, oui, le visuel a un impact sur la qualité de vie.

1125 Finalement, je vous présente un petit peu d'information sur le bâti au fond de la propriété. Et la façon que je voudrais l'aborder avec vous, c'est en vous parlant du phénomène des îlots de chaleur. Le fait qu'on veut construire au front de la propriété, ça laisse un espace pour les arbres très, très limité. Et on sait que c'est les arbres qui représentent le poumon des villes d'une part, par la captation du CO₂, mais aussi par une création de zone d'ombre et donc
1130 créer un environnement plus sain. Et l'impact sur l'habitation elle-même, ça va réduire les coûts de climatisation. Et donc, on a affaire ici à un cycle vicieux un peu. Si vous n'avez pas d'arbre, les façades qui sont au sud vont être exposées aux rayons du soleil et vous devez de plus en plus climatiser; si vous climatisez, bien, on consomme plus d'électricité ou plus de gaz, selon le type de système de chauffage.

1135 Alors, je pense que si on fait le tour dans notre voisinage, on va voir de plus beaux concepts. Je simplifie un peu mon opinion en disant que si on va voir qu'est-ce qu'il y a de disponible comme aménagement du territoire, bien, il y a possibilité de donner un peu plus d'espace en front de terrain.

1140 Et puis, je pose la question simplement – on ne va pas tout lire – c'est : est-ce que le projet Musto est en conformité avec le règlement, ou à la Ville de Montréal, ou à l'arrondissement? Je ne suis pas 100 % certain, je l'ai pris sur un des sites de la Ville de Montréal. On parle que l'arrondissement exige qu'un minimum de 20 % de la superficie d'un

1145 terrain qui accueille une nouvelle construction soit aménagé avec des plantes, des arbres et autres arbustes. Alors, je pose la question. Il faudrait revoir les données, parce que le fameux 100 % dépend si on inclut les rues, pas les rues; si on inclut le parc, pas le parc. Ça fait que je pose la question.

1150 Finalement, d'autres problématiques qui me sont apparues évidentes, je les appelle les nuisances : les structures périphériques. Si on regarde la figure de gauche ici, on voit les prises d'air et probablement c'est les panneaux électriques qui se situent en front de terrain, face dans ce cas-ci, dans ce bâtiment-là, c'est une garderie. Et puis, on peut voir la largeur qui est disponible pour l'aménagement de quoi que ce soit.

1155 Pour moi, une des mes priorités, si je voyais ce territoire-là se développer, ça serait de mettre le citoyen, le citoyen occupant les édifices ou le citoyen qui vient visiter, qui veut avoir accès au territoire, il faudrait qu'il y ait une place pour la vie, mais la vie au sol. Comme tout à l'heure, je pense qu'une des citoyennes disait que quand on se retrouve au 12^e étage, je
1160 pense qu'on ne fait pas partie prenante du milieu de vie au sol. D'accord?

Et puis – ne vous inquiétez pas, on ne lit pas tout ça - j'ai regardé le rapport de l'étude du facteur éolien. À la Ville de Montréal, il y a un règlement, il est cité en bas, et il y a des métriques bien précises. On parle de pourcentage de temps où la vitesse du vent va être ici.
1165 En été, c'est 4 mètres/seconde – pardon – en hiver, c'est 4 mètres/seconde et en été, c'est 6 mètres/seconde. Le rapport du projet Musto, il est bien fait mais il ne fait référence aucunement aux métriques stipulées dans le règlement. Alors, je fais juste demander s'il y aurait plus d'informations qui pourraient être obtenues au sujet de l'étude réalisée par la firme de consultants. Et si jamais vous avez un intérêt à aller plus loin, moi je me suis abreuvé, si
1170 vous voulez, à l'étude du rapport éolien du projet du Centre universitaire de santé McGill. Alors là, il y a des belles informations.

Finalement, je sais que vous m'aviez entendu, j'avais parlé d'un concours. Là, je ne prétends pas que je veux qu'on sauve les bâtiments du MTQ, je veux simplement rassurer tout
1175 le monde ici. Ce que je veux illustrer par cette diapositive, c'est que la trame urbaine qui est

présentée ici, oui, elle convient probablement à quatre hectares mais quand on fait appel à des étudiants en urbanisme, bien, on obtient un peu des projets comme ils sont illustrés dans les deux photos du haut. Et puis, le design urbain, finalement, essaie de qualifier les espaces publics collectifs de façon à ce qu'on aménage le territoire pour les humains.

1180

La Ville de Montréal se targue de grands principes – et encore une fois, je ne vais pas lire mais je vais juste citer – que Montréal se veut ville UNESCO; Montréal se dit d'avoir des critères architecturaux et enfin, la Ville de Montréal, même le maire Tremblay – tout ce que je vous cite ici, c'est tous des documents qui sont apparus en mai 2012 – donc la Ville de Montréal décide d'entamer une discussion citoyenne pour imaginer la métropole de demain. Alors, comment on imagine une métropole? Ça commence par des petites unités, puis le projet aujourd'hui à l'étude est un exemple.

1185

Ma conclusion. Ce que j'aimerais, la vision que je me fais de notre quartier se résumerait en quelques images. Moi je vois le projet Musto ici, c'est délimité par le carré jaune. C'est une densité d'occupation du territoire de l'ordre de 250 logements à l'hectare pendant que l'occupation du territoire dans Ahuntsic est de 55. On comprend tous et on accepte que, oui, les TOD sont ici pour densifier le territoire mais je pense qu'on peut penser autrement, construire autrement, puis arriver avec une solution un peu plus... avec une signature plus propre à notre quartier.

1190

1195

Puis, je fais juste montrer dans la deuxième photo que si jamais on aménageait quatre fois le projet Musto, bien, ça ressemblerait – pour ceux qui connaissent dans Ville Saint-Laurent – au territoire des habitations que moi j'appelle Montpellier. Montpellier et Côte-Vertu.

1200

Finalement, il y a plein de documentation disponible pour l'aménagement du territoire urbain montréalais qui est disponible et puis, moi, ma recommandation, ça serait pourquoi pas un projet d'écoconstruction? Mes nouvelles fonctions professionnelles m'amènent présentement à travailler sur les écomatériaux. alors, je suis de plus en plus sensibilisé au fait qu'on doit avoir une pensée de travail et d'occupation du territoire dans tout ce qu'on fait qui intègre les grands principes du développement durable.

1205

1210 Je citerais un exemple, Monsieur le président, Madame la commissaire, c'est que Hubert Reeves vient de donner son nom à un écocampus qui va être construit dans Ville Saint-Laurent, et bien sûr, c'est un campus industriel, mais si les entrepreneurs, si le milieu est capable d'accueillir des entreprises où les bâtiments répondent à une problématique environnementale d'aujourd'hui et de demain, bien, je ne verrais pas pourquoi on ne pourrait pas l'appliquer à un bâti urbain comme celui qui pourrait s'établir sur le territoire.

1215 On parle de bâtiment vert, d'écodesign. Bien, l'information est disponible partout. Et ma conclusion, si vous permettez, ça va être simplement d'aménager la trame urbaine différemment et construire autrement via une nouvelle proposition de projet qui serait porteur d'une vision nouvelle, par exemple, comme je viens de le dire, d'écodesign.

1220 Ainsi, lorsque je regarderai la nouvelle mouture du futur projet immobilier, je veux pouvoir dire oui à la question suivante : est-ce que le projet résidentiel proposé correspond à l'identité future que je me fais de notre quartier?

LE PRÉSIDENT :

1225 Merci, Monsieur Rho. Je vais passer la parole à ma collègue, madame Serge. La commission a des questions pour vous.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1230 C'est un petit peu à partir de votre expertise mais aussi vous parlez d'une de vos préoccupations, c'est l'impact environnemental. Je ne sais pas si vous pourriez élaborer un peu? Vous avez parlé des îlots de chaleur mais peut-être vous pourriez parler un petit peu de l'impact environnemental du projet.

M. DENIS RHO :

1235

C'est une bonne question, Madame, parce qu'on sait que le site, de par son utilisation, a été contaminé par surtout des hydrocarbures pétroliers. Et puis, selon le rapport Inspec-Sol, effectivement, il y a des îlots résiduels de ces hydrocarbures. Et puis là, je vais citer une experte dans notre quartier qui fait de son métier la décontamination des sites et ce qu'elle

1240 souligne, ce qu'elle veut rapporter à la commission, c'est important que quel que soit le projet – on appelle le passif environnemental – doit être effacé, car si dans les transactions immobilières, ce n'est pas bien réalisé, eh bien, il y aura donc – je suppose que ça s'appelle un passif qui va être transféré au propriétaire suivant.

1245

Une des problématiques que quel que soit l'opérateur ou l'exploitant du processus de décontamination va avoir à faire, il va faire face à un problème de volume et puis il va y avoir un grand mouvement de sols du site vers un site soit d'enfouissement des sols ou soit de décontamination pour un certain niveau de décontamination. Ou quand ce n'est pas possible, parce que sur le site il y a des problèmes de métaux lourds, alors les métaux lourds, eux

1250 autres, ne peuvent pas être – exemple – biodégradés ou traités, alors ils vont être traités mais c'est un peu plus dispendieux la tonne. Mais tout ça, c'est réalisable. Mais une des problématiques qui va être soulevée, peut-être pour les gens du quartier, les gens qui occupent les terrains limitrophes, c'est peut-être une génération de poussières.

1255

Ça, ça répond à votre question sur l'impact environnemental du site lui-même. Ou là, vous vouliez aussi aborder vers les édifices plus verts qui consomment moins d'énergie?

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1260

Bien, vous avez parlé de préoccupation de l'impact environnemental du projet. Alors, pour vous, est-ce que c'était surtout le fait que ça soit un terrain contaminé? Ou bien, est-ce qu'il y avait d'autres...

M. DENIS RHO :

1265 Tout projet résidentiel qui va voir le jour va améliorer la qualité de notre environnement
parce que ça va enlever une tache du milieu, d'accord? Mais il y a des façons de le faire et
c'est important de... Le promoteur a bien spécifié qu'il voulait faire affaire avec des firmes
spécialisées, et donc, je ne sens pas une préoccupation de ce côté-là. Mais il faut quand
même savoir que c'est des grands volumes, puis on va avoir beaucoup de va-et-vient de
1270 camions. Mais ça, c'est toujours ponctuel.

Mais pour moi, comme là, je suis dans un nouveau milieu, un nouveau contexte de
travail, je me dis, j'ai consulté qu'est-ce qui se fait en termes de développement urbain, de
bâti, qui réponde aux exigences environnementales de demain? Eh bien, il y a des façons de
1275 construire des bâtiments qui vont soit prendre des matériaux plus écologiques, qui vont
requérir plus de ressources renouvelables qui vont provenir du milieu. Après ça, donc, il y a
des façons d'avoir de l'isolation qui va être adéquate. Et c'est pour ça que je soulevais
l'exemple d'avoir des arbres qui ne seront pas juste des chicots en front de bâti. Et c'est
important. On ne parle pas de beaucoup souvent. Ça peut être de cinq mètres à quinze mètres
1280 et puis là, vous allez avoir des arbres matures qui vont créer cet environnement qui est propice
à avoir un bâtiment plus écologique. Donc voilà.

LE PRÉSIDENT :

1285 Monsieur Rho, juste avant votre conclusion mais pas dans votre présentation mais
dans votre mémoire qui est quand même un texte peut-être un peu plus élaboré, qui sera de
toute façon sur le site web, et je vous cite, vous dites, vous suggérez à l'arrondissement et au
comité de citoyens différentes choses : « *Maintenir la discussion avec le promoteur;
Développer une vision d'ensemble* », etc. et différentes suggestions. Après ça, vous dites :
1290 « *Je suggère au promoteur telle et telle et telle chose. Et je suggère tant au promoteur qu'à
l'arrondissement.* »

1295 Bon, effectivement, vous faites intervenir les gens et en particulier les principaux acteurs ou intéressés. J'aimerais vous entendre un peu là-dessus pour voir justement le lien entre des choses – vous avez fait référence à des documents de la Ville, c'est fort intéressant mais ce sont les humains qui mettent en œuvre et puis je voudrais que vous en parliez un petit peu.

1300 **M. DENIS RHO :**

L'angle que je prendrais pour répondre à votre question, c'est après avoir observé, regardé, consulté, il faut que ces gens-là puissent se parler. Puis donc, une des premières actions, ça va être de participer justement aux assemblées municipales. Est-ce que c'est un peu...

1305 **LE PRÉSIDENT :**

Vous êtes très pertinent. Oui, oui.

1310 **M. DENIS RHO :**

1315 Mais je vais quand même reconnaître que ma participation à des assemblées citoyennes, je n'ai pas une grande expérience, O.K.? Mais pour participer à des projets collectifs dans mon milieu professionnel, ça, oui. Mais donc, ce que je me rends compte, c'est que c'est très important qu'avant le fait, que les différents intervenants puissent avoir une plateforme pour se parler et non pas travailler en silo. Puis, ça serait finalement mon souhait de pouvoir mettre autour de la table, d'une table, des gens qui ont un intérêt pour le développement d'un milieu. Tout à l'heure, on mentionnait qu'il y a des idées extraordinaires quand on décide de s'assembler et je pense que ça pourrait être une façon, autour d'une table, d'arriver à ce que – on a besoin des promoteurs qui, eux, ont une capacité financière justement pour développer un territoire mais on a besoin des citoyens qui, eux, connaissent qu'est-ce qui se passe au niveau du terrain afin que les deux se rencontrent.

LE PRÉSIDENT :

1325

Votre propos est très clair. Je vous remercie beaucoup, Monsieur Rho. Avant qu'on prenne la pause, j'aimerais peut-être entendre monsieur Normand Brunet, s'il est prêt à intervenir.

1330

M. NORMAND BRUNET :

Bonsoir, Monsieur le président !

LE PRÉSIDENT :

1335

Bonsoir !

M. NORMAND BRUNET :

1340

Madame la commissaire ! - Je vais juste m'installer, ça ne sera pas long.

LE PRÉSIDENT :

1345

Vous êtes à l'aise pour manœuvrer le...

M. NORMAND BRUNET :

Ça devrait aller.

1350

LE PRÉSIDENT :

Très bien. On vous écoute, Monsieur Brunet.

M. NORMAND BRUNET :

1355 Merci. J'aimerais tout d'abord vous remercier d'être encore ici ce soir à l'écoute des
citoyens et des citoyennes du quartier Ahuntsic pour une septième séance de consultation
publique portant sur un projet controversé. Les règlements sont prêts. Il ne reste plus qu'à
inscrire la date de leur adoption et la qualité de vie de tout un quartier bascule. Il est minuit
1360 moins cinq et la commission représente notre dernier espoir. Compte tenu que vous avez lu
notre mémoire, je vais me concentrer sur ses particularités.

 Ce mémoire a été déposé par ma conjointe, Stéphane Aumont et moi-même à titre de
résidents du quartier Ahuntsic. Nos deux enfants, maintenant adultes, ont été élevés et
éduqués dans ce quartier. Pour ma part, je travaille sur les questions relatives à
1365 l'environnement urbain depuis plus de 20 ans en milieu municipal, communautaire,
universitaire.

 On peut se réjouir de l'existence et de la crédibilité de l'OCPM. Toutefois, la
consultation publique n'était pas le seul cheminement envisageable dans ce dossier. De
1370 multiples décisions ont déjà été prises et les résidents du quartier sont finalement interpellés *in*
extremis par un processus de consultation qui ne leur a laissé que très peu de temps pour
réagir.

 Les experts de la consultation publique insistent souvent sur le fait que les
1375 consultations interviennent beaucoup trop tard. Une fois que le promoteur a effectué
d'importants investissements dans sa planification, une fois que les décisions importantes sont
à toutes fins pratiques prises. C'est souvent le cas des consultations de l'OCPM. Il en est de
même de celles qui sont menées par le BAPE – Bureau d'audiences publiques du Québec sur
l'environnement – qui présentent l'avantage de se fonder sur des études d'impact, souvent
1380 incomplètes et critiquables mais constituant néanmoins un fondement utile pour la discussion.

 Dans le cas qui nous préoccupe, on peut donc déplorer l'absence d'une véritable
étude d'impact. Les principales études qui ont été menées concernent, et ce, de façon plutôt

1385 superficielle, la circulation, la contamination du sol et les impacts éoliens. On cherche en vain l'étude d'impact qu'un tel projet aurait dû commander sur l'acceptabilité sociale, sur la sécurité publique, l'intégration au quartier existant, l'environnement, les services publics, ainsi de suite. En fait, les présentations du promoteur et de l'arrondissement auront soulevé beaucoup plus de questions qu'elles n'auront apporté de réponses.

1390 Ça m'amène aux opinions sur l'ensemble du projet. Comme plusieurs, nous réalisons avec consternation à travers cet exercice de consultation que notre arrondissement n'est pas très porté sur la planification et la proaction. Il préfère plutôt se placer dans une situation réactive, quitte à devoir réagir au mérite un projet discutable. L'arrondissement a donc
1395 cherché, dans la mesure du possible, à limiter les dégâts. Les diverses versions du projet qui se sont succédé au fil du temps montrent certaines améliorations mais aucune véritable remise en question. Ce projet qui nous est soumis apparaît donc moins pire que le projet original, ce qui ne le rend pas acceptable pour autant.

1400 La Ville de Montréal s'est dotée d'un Plan d'urbanisme; de son côté, l'arrondissement a adopté son propre règlement d'urbanisme. Les dérogations envisagées sont multiples au point où on peut se demander quelle est l'utilité réelle pour la Ville et l'arrondissement d'adopter de tels documents soi-disant contraignants. Le projet proposé prévoit jusqu'à douze étages, soit le quadruple de ce que prévoit la réglementation de l'arrondissement et le double de ce que prévoit celle de la Ville. Où se trouve la justification d'un tel dépassement? De plus,
1405 les éventuels développements sur les sites adjacents nous apparaissent comme des boîtes à surprise du futur, compte tenu que leurs contours ne sont pas présentés à la population.

1410 Quatrième point : arguments du promoteur. Ce projet chercherait à s'inspirer de plusieurs sources : développement durable, PMAD, nouvel urbanisation, *Smart Growth*, TOD, etc. Mais, à notre avis, il a été conçu sans vraiment adhérer sérieusement à ces approches. Signalons d'ailleurs que l'adoption du PMAD s'est faite bien après l'élaboration du projet en question.

1415 Au sujet du projet TOD, beaucoup de choses ont été dites et il serait donc inutile de revenir là-dessus ce soir en ce qui me concerne.

1420 Parmi les nombreux angles envisageables, nous reviendrons donc sur les trois éléments suivants présentés par le promoteur comme des arguments de vente du projet : le stationnement souterrain; la décontamination; et le développement durable.

1425 Premièrement, donc stationnement souterrain. Le promoteur justifie notamment la nécessité de densifier le site – autrement dit de construire en hauteur – par les coûts d'aménagement des aires de stationnement souterrain. La règle minimale pour l'arrondissement est d'une case de stationnement par deux unités d'habitation. La planification du projet à l'étude s'est plutôt faite sur la base d'une case par unité de logement. En fait, si on considère l'ensemble du projet, on obtient une moyenne de 1,15 unité de stationnement souterrain par logement.

1430 Un examen plus attentif révèle cependant que si on exclut les logements sociaux du calcul, le taux d'unités de stationnement passe à 1,3 unité par logement. Donc 130 unités de stationnement souterrain pour 100 logements. S'il faut vraiment construire en hauteur pour absorber les coûts du stationnement souterrain, on pourrait commencer par revenir à un ratio plus raisonnable.

1435 Deuxième point, décontamination. Un autre argument a été mis de l'avant par le promoteur pour justifier son projet comportant des bâtiments allant jusqu'à douze étages concerne les coûts importants de la décontamination du terrain. Au sujet de la qualité du sol, on dispose de deux études de caractérisation dont on vient de parler et qui démontrent la présence d'hydrocarbures dans le sol. Mais il n'y a rien d'étonnant là-dedans, compte tenu de
1440 l'occupation qui a été faite pendant plusieurs années par le ministère des Transports.

Quoi qu'il en soit, le coût de la décontamination ne représentera vraisemblablement qu'une faible proportion de la valeur totale du projet. À partir d'informations disponibles, on estime que les coûts de décontamination représentent environ 1 % de la valeur totale du

1445 projet. On pourrait donc très facilement envisager des constructions moins imposantes sans
mettre en péril la rentabilité du projet.

1450 Ce qui m'amène au développement durable. L'utilisation du développement durable
comme argument de vente du projet nous apparaît également questionnable. Selon une
définition généralement reconnue, ce type de développement – vous l'avez devant les yeux –
répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de
répondre aux leurs. Deux concepts sont inhérents à cette notion : le concept de « besoins » et
plus particulièrement des besoins essentiels des plus démunis à qui il convient d'accorder la
1455 plus grande priorité; l'idée des limitations que l'état de nos techniques et de notre organisation
sociale imposent sur la capacité de l'environnement.

1460 Depuis une vingtaine d'années, l'implantation de ce concept se fait progressivement, à
tout le moins dans le discours officiel des gouvernements de tous les paliers, ainsi que dans
les entreprises, les institutions, les organisations de toutes sortes. Malheureusement, des
centaines de définitions ont été élaborées au fil du temps. Chacun choisit la compréhension
qui lui convient ou en élabore une nouvelle, au besoin. Ainsi, quiconque peut se réclamer de
ce concept flou, d'autant plus qu'il n'existe façon d'en faire la vérification.

1465 Pour reprendre les mots de Cyria Emelianoff, qui est professeure à l'université du
Maine en France :

1470 « Une ville durable, c'est une ville capable de se maintenir dans le temps, de garder
une identité, un sens collectif, un dynamisme à long terme. Pour se projeter dans l'avenir, la
ville a besoin de tout son passé, d'une distance critique par rapport au présent, de sa mémoire,
de son patrimoine, de sa diversité culturelle intrinsèque et de projets multidimensionnels. Le
mot durable rappelle en premier lieu la ténacité des villes (...). Il renvoie à la pérennité des
villes dans leurs diverses expressions culturelles, à leurs capacités de résistance et
d'inventivité, de renouvellement, en un mot. »

1475 Alors, plus près de nous, l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville se décrit comme un
arrondissement attractif qui préserve son patrimoine et la mixité des habitations et met la
famille au cœur de ses valeurs. Un arrondissement où les habitants partagent de saines
habitudes de vie grâce à la qualité des milieux de vie et des services offerts par
l'arrondissement, les partenaires et la Ville de Montréal. Un arrondissement qui contribue à la
1480 préservation de l'environnement grâce au développement de solutions écologiques.

 Ce qui nous amène à la Ville de Montréal. Quant à la Ville de Montréal, elle élabore
présentement son plan de développement. Dans un document de discussion qui date de juin
2012, on peut notamment lire que Montréal est une ville dont la très grande majorité du
1485 territoire est déjà construite. Dans ses secteurs établis, la forme urbaine, le réseau viaire et le
cadre bâti sont clairement définis. Il importe d'abord de reconnaître la qualité des acquis, de
veiller à leur maintien et de saisir les occasions d'améliorer ces quartiers en fonction des
principes, des axes de développement et des orientations énoncés dans le Plan de
développement de Montréal.

1490 La Ville de Montréal entend respecter le caractère distinct de chaque quartier et
travailler avec les instances locales pour déterminer les priorités qui en feront un quartier
durable, répondant aux besoins de la population.

1495 **LE PRÉSIDENT :**

 Continuez, Monsieur Brunet.

1500 **M. NORMAND BRUNET :**

 Le projet à l'étude, par son envergure démesurée, par ses caractéristiques
urbanistiques et architecturales et par son manque de sensibilité quant à la nature du milieu
existant et de ses résidents semble posséder des caractéristiques qui sont susceptibles d'en
faire un très bon contre-exemple d'un projet de développement durable.

1505

En conclusion. Parmi les arguments du promoteur qui sont évoqués ici, un seul semble tenir la route, soit la rentabilité du projet. Nous sommes d'avis que la plupart des arguments mis de l'avant...

1510 **LE PRÉSIDENT :**

S'il vous plaît.

1515 **M. NORMAND BRUNET :**

... concernent davantage un exercice de rhétorique pour un développement rentable qu'un véritable projet de développement durable. Enfin, la présente consultation publique indique que le quartier serait plutôt réceptif au développement de projets résidentiels équilibrés, élaborés de façon participative.

1520

En ce qui concerne le projet présenté ici, il nous apparaît inacceptable dans sa forme actuelle. Nous aurions aimé aborder les questions telles que la conservation des arbres existants – car il y en a plusieurs – la gestion des matières résiduelles, la lutte aux îlots de chaleur, l'agriculture urbaine, les toits verts, la construction écologique, la gestion des matériaux de construction et de démolition, mais malheureusement, nous n'en sommes pas là. Pour l'heure, l'urgence consiste à bloquer ce projet et à demander à l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville de remplir son obligation d'effectuer une planification adéquate de l'ensemble du territoire visé. Merci.

1525

1530 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, Monsieur Brunet. La commission a quelques questions à vous poser, Monsieur Brunet. On va donc profiter de votre présence. Madame Serge?

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1535

J'aimerais revenir – vous avez parlé de développement durable et aussi à partir de votre expertise. Je ne sais pas si vous pourriez élaborer un petit peu comment ce concept, le développement durable, devrait influencer la planification en général et aussi l'élaboration d'un projet.

1540

M. NORMAND BRUNET :

1545

À la limite, le développement durable, ça peut n'être qu'un discours. En fait, les exemples dans ce sens-là sont nombreux. Et comme je le disais, n'importe qui peut se réclamer du développement durable et puis il n'y a pas beaucoup de façons de le mesurer.

1550

Par contre, si on est sérieux avec le concept, malgré ses faiblesses et ses lacunes, on va s'attaquer sérieusement à l'ensemble des dimensions d'une problématique ou d'un projet, puis on va les prendre une après l'autre et dans leur ensemble aussi, avec une vision holistique et dynamique et systémique. Donc il faut voir un projet comme celui-là ou une problématique comme un site qui nous concerne, comme un tout et il faut que ce soit fait, en fait, non pas en vase clos mais de façon participative, d'une part mais en considérant l'ensemble des dimensions importantes. Donc ça veut dire les dimensions environnementales notamment mais aussi les dimensions sociales, les dimensions économiques, la rentabilité du projet et tout ça. Mais il ne faut pas mettre l'accent sur un seul élément tout en oubliant les autres ou en les négligeant.

1555

1560

Vous parliez tout à l'heure avec la personne qui m'a précédé d'étude d'impact sur l'environnement. Bon, c'est un élément parmi d'autres. Il faut tenir compte de l'ensemble des dimensions environnementales. Il y a le sol qui, dans ce cas-ci, est contaminé. Ça ne me semble pas être une préoccupation incontournable, effectivement. Il y a des techniques de décontamination. Sauf qu'on n'a aucune idée de la façon dont ça va être fait. Il y a aussi la gestion de l'eau, la gestion des matières résiduelles. Comment on va faire la collecte des matériaux dans un complexe où il y a 1000 logements? Est-ce que ça ne serait pas utile, par

1565 exemple, d'avoir des compostières communautaires sur le site pour diminuer la production de
matières résiduelles et leur acheminement aux sites d'enfouissement? Il y a toute la question
de la gestion de l'eau, des eaux de ruissellement. En fait, la question du paysage aussi qui a
été abordée mais pas sous cet angle-là.

1570 Il faut avoir une étude qui traite de l'ensemble des dimensions importantes et
problématiques dans un projet comme celui-là et impliquer l'ensemble des acteurs
potentiellement intéressés ou intéressants dans un projet comme ça.

1575 Donc au-delà du discours, il y a des pratiques qui ont été établies, il y a des centaines
de projets bien réussis qui se développent un peu partout à travers la planète. Il y a eu des
exemples qui ont été cités lors des séances d'information précédentes. Et on trouve, en fait, le
regard qu'on peut poser sur le projet qui nous est présenté, c'est qu'il manque cruellement de
sensibilité par rapport au milieu existant mais aussi que, finalement, en termes de projet de
développement durable, on ne va pas très loin.

1580

LE PRÉSIDENT :

1585 Monsieur Brunet, toujours en restant sur le concept de développement durable,
j'aimerais vous entendre sur comment ça s'applique un quartier existant. Parce que c'est sûr
qu'on peut souhaiter l'appliquer à la mise en valeur d'un terrain, surtout sur un terrain
contaminé, occupé par un usage dont on ne veut plus mais qui aurait à coexister à côté d'un
quartier existant. Comment est-ce qu'on s'approprie ou qu'on applique le développement
durable dans des quartiers existants?

1590

M. NORMAND BRUNET :

Bon, vous ne faites pas référence à l'interface entre les deux quartiers : l'existant et le
nouveau.

LE PRÉSIDENT :

1595

Non.

M. NORMAND BRUNET :

1600

D'accord. Oui.

LE PRÉSIDENT :

1605

Peut-être que si on s'interpelle soi-même, qu'est-ce que ça peut vouloir dire?

M. NORMAND BRUNET :

1610

Bon, vous savez sans doute que la Ville de Montréal s'est dotée d'un Plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise, un plan à travers lequel, on l'avoue bien humblement, en fait, la Ville admet que ce plan-là concerne davantage l'environnement que les dimensions sociales ou économiques ou culturelles, mais ils disent : « Il faut bien commencer quelque part, alors on commence par l'environnement mais on appelle ça développement durable. » Bon, c'est déjà un départ.

1615

1620

Et donc, depuis 2005, la Ville essaie d'implanter son projet – son Plan stratégique de développement durable à travers des nombreuses activités, des projets, avec des collaborations multiples aussi. Il y a une centaine d'organismes partenaires de ce projet-là. Et tranquillement, pas vite, on sent que le développement durable commence à essayer de faire son chemin donc dans les quartiers existants. Alors, c'est comme ça que ça se passe. Ça pourrait être beaucoup plus rapide, beaucoup plus agressif comme démarche mais, bon, c'est l'attitude que la Ville a prise. Et ça se passe aussi à un autre niveau dans les arrondissements. Donc, oui, il y a des initiatives mais on pourrait souhaiter une accélération substantielle et la multiplication de ce nombre d'initiatives là.

1625 **LE PRÉSIDENT :**

Et quel rôle ou implication voyez-vous en tant que citoyen?

1630 **M. NORMAND BRUNET :**

Par rapport au quartier existant?

LE PRÉSIDENT :

1635 Oui. Par rapport à votre milieu de vie, disons, en général.

M. NORMAND BRUNET :

1640 Bien, en tant que citoyen, disons que je suis un peu dans une situation difficile dans le sens où je ne suis pas un citoyen qui ne connaît pas la question du développement durable. Donc en tant que citoyen formé, je dirais, je pense que l'essentiel doit porter sur l'éducation, la sensibilisation et ce n'est pas, en fait, un problème de technologie, c'est souvent un problème de manque d'information, de manque d'utilisation de ressources déjà existantes ou de mauvaises habitudes à corriger. Une remise en question aussi assez fondamentale de
1645 l'organisation de nos sociétés autour de la consommation, par exemple, de l'hyperconsommation et un manque d'éducation flagrant quant à l'utilisation qu'on fait des ressources, des écosystèmes, puis, en fait problématique aussi au niveau social.

1650 Le projet face auquel on est actuellement a eu comme grand intérêt de déclencher une belle solidarité sociale dans le quartier. Voilà.

LE PRÉSIDENT :

1655 D'accord. Merci. Merci, Monsieur Brunet. Nous allons prendre une pause de quinze minutes et nous reviendrons après la pause.

PAUSE... REPRISE

LE PRÉSIDENT :

1660 Merci à tous de votre patience. Nous allons reprendre. Alors, j'appelle en premier lieu
madame Jocelyne Chênevert. Bonsoir, Madame ! Asseyez-vous. - On va attendre un peu que
les gens soient assis et puis on va commencer. Alors, j'ai vu que vous nous aviez déposé un
document. Je l'ai remis à notre secrétaire et madame Serge et moi, nous allons nous partager
la lecture mais, enfin, en vous écoutant surtout. Alors, Madame Chênevert, on vous écoute.

1665

Mme JOCELYNE CHÊNEVERT :

 Bonsoir, Monsieur ! Bonsoir, Madame ! J'ai vécu presque toute ma vie dans Ahuntsic
et dans Ahuntsic Ouest depuis 43 ans, sur la rue Tolhurst. C'est donc à titre de simple
1670 citoyenne que je vous présente ma position. Je suis consciente que ma présentation étant
parmi les dernières, je n'apporterai probablement pas d'idées vraiment nouvelles. Mais la
répétition d'une idée entraîne parfois sa réalisation. En rédigeant mon mémoire, j'ai trouvé
dans ma bibliothèque un ouvrage de James Lorimer : « *La cité des promoteurs* ». Même si ce
volume date des années 80, en le relisant en diagonale, j'ai été surprise de voir qu'il était
1675 encore d'une brûlante actualité. J'utiliserai deux passages de ce volume au cours de ma
présentation. Alors, suite aux séances d'information de l'OCPM sur le projet de construction
Musto, voici ma position et ensuite mes recommandations.

 Je suis contre le projet pour trois raisons. Premièrement, le projet est physiquement un
1680 îlot refermé sur lui-même sans continuité avec le quadrillage des rues déjà existant dans le
quartier auquel il est accolé. Un îlot refermé sur lui-même peut parfois se justifier quand le
terrain est déjà une enclave comme dans le cas de l'espace compris entre l'Acadie, Henri-
Bourassa côté sud, et l'autoroute 15. Mais ce n'est pas le cas ici. Le terrain vendu à monsieur
Musto fait partie d'un vaste espace en mutation à la périphérie d'un quartier déjà développé
1685 sur un plan en damier. Si on laisse se construire en îlot fermé au lieu de respecter la trame
urbaine, c'est aussi tout l'espace contigu, appelé à être développé dans un avenir plus ou

1690 moins rapproché, qui sera stigmatisé, hypothéqué et risquera d'être développé de la même façon. Et d'un problème urbanistique, on en créera un deuxième. Un îlot replié sur lui-même parce que non intégré à la trame urbaine déjà existante risque de devenir un ghetto et ça, je n'en veux pas.

1695 Je suis contre ce projet pour une deuxième raison : la hauteur des bâtiments qui ne s'agence nullement avec les hauteurs du quartier Ahuntsic et qui entraîne une densité trop forte par rapport à l'espace occupé. Une ville doit être belle. En Europe, à Copenhague, par exemple, les urbanistes ont décidé que les bâtiments, même dans le centre-ville ne devraient pas dépasser quatre étages. Résultat : une urbanité qui donne à la ville une convivialité et une dimension humaine très appréciée.

1700 Le développement proposé par monsieur Musto irait à l'encontre de cette urbanité qu'on devrait rechercher pour une ville et pour un quartier résidentiel. Ce projet de bâtiments de six, huit ou douze étages est tellement démesuré en hauteur que les promoteurs ont cru bon créer une zone tampon côté est, en proposant des bâtisses plus basses que l'ensemble soit des bâtisses de quatre étages pour tenter de camoufler au regard des citoyens de la rue Tanguay et des rues voisines, ce monstre immobilier d'immeubles beaucoup trop élevés et complètement déconnectés de l'environnement adjacent.

1710 Je me suis posé aussi la question de l'adéquation entre le nombre élevé de logements que l'on va construire à Montréal et particulièrement dans cette zone qui nous concerne et l'augmentation prévue de la population dans ces mêmes années. Un intervenant, la semaine dernière, avait des chiffres pour montrer que l'on construira trop de logements à Montréal par rapport à la demande. Qu'advient-il alors?

1715 Je suis contre ce projet de construction pour une troisième raison, celle-ci sur le plan social. Si le projet est physiquement replié sur lui-même, il l'est aussi socialement. Peu de relations sociales vont résulter d'un aménagement du territoire hermétique aux rapports humains déjà établis dans le quartier Ahuntsic. Inapproprié de dire que le parc accueillera les citoyens des rues voisines.

1720 James Lorimer montre, en se basant sur des études, que vivre en hauteur n'est pas le type d'habitation que les gens préfèrent et je cite : « *que la plupart des occupants s'y trouvent provisoirement, en attendant de trouver mieux ou d'en avoir les moyens.* » Il ajoute que : « *Moins de 10 % des répondants estiment qu'il s'agit d'un endroit convenable pour élever des enfants.* »

1725 Des bâtiments de six, huit ou douze étages ne répondent pas du tout aux besoins des jeunes couples qui veulent élever leurs enfants dans un environnement sain et sécuritaire. Des cages d'ascenseurs, ce n'est pas un endroit idéal pour des enfants ou des ados. Montréal veut-elle perdre ses familles au profit des banlieues? Les seuls avantages de ces constructions en hauteur résident dans le plus grand profit pour le promoteur et une entrée de taxes plus grande pour les administrations municipales.

1730 Je ferai maintenant quelques recommandations. Je propose un temps d'arrêt, suite au dépôt du rapport de l'OCPM, une période de réflexion qui permettra aux différentes instances, l'arrondissement, la ville centrale, le promoteur, de revoir le projet à la recherche d'un équilibre entre les visions des différents acteurs et une satisfaction pour toutes les parties concernées, les citoyens, l'arrondissement, la ville et les promoteurs. Ainsi l'on pourra renverser la constatation faite par Lorimer que les promoteurs – je cite - « *ont fait de leur mieux pour construire des logements convenables mais avec des effets négatifs pour la qualité de la vie urbaine, qu'ils sont bien sûr responsables de cette situation, mais qu'ils partagent cette responsabilité avec les différents paliers de gouvernements.* »

1740 Pour ne pas que le développement du terrain de monsieur Musto soit en vase clos et pour qu'il prolonge l'espace existant du quartier, je propose, quand la situation le permettra, le prolongement de la rue Hogue et de la rue Meilleur vers le nord et, pour maintenant, à l'ouest de ces rues, sur le terrain de monsieur Musto, je propose le tracé de rues parallèles à ces dernières et qui pourront être prolongées vers le nord quand les terrains seront disponibles. Ces rues pourraient être moins larges pour consommer un peu moins d'espace et pour rentabiliser davantage le terrain. Ainsi, on agrandirait le quartier avec la même logique que quand on agrandit une maison, c'est-à-dire, en respectant le style déjà existant.

1750 Ma troisième recommandation concerne la hauteur des bâtiments que je veux en
harmonie avec le bâti déjà existant, c'est-à-dire des bâtiments de trois ou quatre étages sur
Henri-Bourassa et, sur les rues nord-sud à l'arrière, un agencement de maisons de ville de
deux étages, de duplex, de triplex, mais plus densément construites, pour compenser les
coûts plus élevés de construction. Je donne comme exemple la rue Meunier et Tolhurst, près
de Gouin. D'un côté de chacune de ces rues, il y a des maisons construites dans les années
1755 50. J'ai compté seize logements sur Tolhurst et dix-sept logements sur Meunier. Et ensuite, en
face sur chacune de ces rues, il y a des maisons construites dans les années 80. J'ai compté
28 logements sur Tolhurst et 28 logements sur Meunier. Donc en 30 ans, on a densifié un peu
l'espace et le résultat est très cohérent.

1760 En conclusion, je rêve qu'un jour, après transformation du projet de construction de
monsieur Musto, celui-ci reçoive le prix de la meilleure construction en harmonie avec le
quartier et répondant aux besoins des citoyens.

LE PRÉSIDENT :

1765 Merci beaucoup, Madame Chênevert. Merci de terminer sur une note finalement plutôt
inattendue et positive. Je reviens, en fait à l'intérieur d'une de vos recommandations. Vous
suggérez une période de réflexion après le dépôt du rapport de l'Office. À quoi devrait être
consacrée et surtout qui est-ce qui devrait être impliqué dans cette réflexion-là?

1770 **Mme JOCELYNE CHÊNEVERT :**

1775 Bien, je pense que tous les acteurs que j'ai mentionnés, c'est-à-dire, les citoyens,
l'arrondissement, la Ville, et les promoteurs, pour essayer de faire une réflexion sur l'ensemble
des propositions qui ont été faites et essayer de tirer le meilleur, justement pour pouvoir
gagner le prix après, le meilleur de tout ce qui a été suggéré au cours de ces séances-là.

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Madame Serge?

1780

Mme LUBA SERGE, commissaire :

J'ai une petite question à vous poser. Vous parlez d'hauteur et de densité aussi, et vous faites référence à la densité que vous aviez observée de bâtiments construits durant les années 80. Est-ce que vous seriez prête à accepter une densité encore plus élevée parce que ça, c'est des projets déjà d'il y a trente ans?

1785

Mme JOCELYNE CHÊNEVERT :

Bien, alors c'était de 50 à 80. C'est de 80 à 2012, donc une autre trentaine d'années. Peut-être un tout petit peu plus. C'était comme de quatre à sept. Alors, je ne sais pas trop qu'est-ce qu'on pourrait...

1790

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Avec l'espace entre les bâtiments? C'était comme des duplex, triplex?

1795

Mme JOCELYNE CHÊNEVERT :

Il y a une place en arrivant vers Gouin où il y a un espace. Il pourrait peut-être y avoir une autre maison là, puis ça serait encore peut-être valable.

1800

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Merci.

1805

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Madame Chênevert. J'appelle au nom de Vision Montréal, monsieur Étienne Brunet. Bonsoir, Monsieur Brunet !

1810

M. ÉTIENNE BRUNET :

Bonsoir ! Merci de nous recevoir. - Je n'ai pas de support visuel.

1815

LE PRÉSIDENT :

Alors, on vous écoute et on a en main le mémoire que vous nous avez envoyé.

M. ÉTIENNE BRUNET :

1820

Effectivement. Donc ce que je vais présenter ce soir, c'est vraiment un bref survol du mémoire en tant que tel parce que les dix minutes permises ne m'auraient pas permis de le présenter en entier. Mais avant de faire cette présentation, je pense qu'il est quand même important de répondre à une des interrogations qu'ont soulevées les citoyens à travers tout ce processus. C'est : pourquoi l'arrondissement n'a pas de planification détaillée du secteur?

1825

J'aimerais, pour répondre à cette question, faire un très bref rappel historique afin de bien nous situer. Lorsque nous sommes arrivés, lorsque nous avons été élus en 2009, on faisait face à un énorme déficit et surtout à une fonction publique décimée avec plus de 60 postes vacants. Et nous avons, tous les élus, avec raison, mis nos différences de côté et nous nous sommes concentrés sur la bonne gestion et l'intendance.

1830

Mais maintenant que la santé financière de l'arrondissement est rétablie, il faut passer à une autre étape et être capable de développer une vision d'avenir pour notre arrondissement. Je n'ai pas besoin de rappeler que notre conseil d'arrondissement est composé de trois partis politiques différents et d'un maire indépendant. Et à force de vouloir

1835

justement éviter les débats et les concentrations, notre conseil est devenu incolore, inodore mais surtout immobile. Je suis donc content aujourd'hui de sortir de ce carcan pour vous présenter ma vision du redéveloppement de ces terrains.

1840

Donc Ahuntsic-Cartierville, véritable milieu de vie pour les familles. Depuis plusieurs années, la Ville de Montréal connaît un exode important – on en a déjà parlé. On parle d'environ 20 000 citoyens qui quittent l'île à chaque année. Dans le cas des jeunes familles, c'est une famille sur deux qui quitte l'île à l'arrivée du deuxième enfant. On vide par le fait même Montréal de ses forces vives.

1845

Les facteurs contribuant à cet exode sont nombreux. Les parents sont généralement à la recherche d'un quartier résidentiel et sécuritaire offrant des résidences plus spacieuses à prix raisonnable et de l'espace vers les services de proximité. Ahuntsic-Cartierville, dans ce sens-là, est le deuxième arrondissement offrant le plus d'espaces verts à Montréal, tandis qu'une part importante de son cadre bâti est axé sur l'offre de maisons unifamiliales à plusieurs chambres. Ahuntsic-Cartierville s'avère en quelque sorte un des derniers remparts avant le départ des familles de l'île de Montréal.

1850

J'estime donc avoir la responsabilité de m'assurer que le développement urbain répond aux attentes des résidents actuels et futurs afin de créer une ville conviviale et vivante. À cet égard, le mémoire met de l'avant plusieurs principes qui guident ma réflexion et ma prise de décision en matière d'aménagement urbain.

1855

Ces principes sont les suivants : privilégier la planification d'ensemble; mise sur des développements à échelle humaine; favoriser un aménagement urbain durable; préserver le patrimoine et l'harmonie avec le cadre bâti existant; encourager la mixité sociale, la mixité des fonctions et la mixité des usages. Donc en s'appuyant sur ces principes, ce mémoire va faire un survol des aspects problématiques du projet actuel mais va surtout proposer des pistes de solution qui visent à contribuer à la réflexion sur la planification détaillée de l'ensemble du secteur.

1860

1865

1870 J'aimerais commencer avec la planification stratégique de l'arrondissement. C'est, bien sûr, un document qui a été adopté en juillet 2011 – donc ça ne fait pas très longtemps – par l'ensemble des conseillers. Ça énonce quatre grandes orientations. Moi, je vais vous parler rapidement de deux d'entre elles. Donc la première a pour titre « Intégrer le développement durable dans l'ensemble des actions » et je vais vous en lire une petite partie.

1875 « *La vision du développement durable de l'arrondissement consiste – et on l'a déjà dit ce soir – en un arrondissement attractif qui préserve son patrimoine et la mixité des habitations et met la famille au cœur de ses valeurs.* »

1880 Je ne vois pas dans le projet actuel un environnement attractif, je ne vois pas un environnement qui s'adresse aux familles et je ne vois surtout pas dans ce projet une mixité d'habitations.

1885 Deuxième grande orientation : « Développer une vision partagée et intégrée ». Sans vous lire exactement ce que ça dit, je ne vois pas comment l'arrondissement peut prétendre répondre aux besoins de la population si cette même population n'a pas été consultée. Et c'est exactement ce qu'ils nous disent depuis déjà plusieurs semaines.

1890 Donc afin de respecter la planification stratégique de l'arrondissement, nous nous devons absolument de mettre de côté ce projet et de saisir l'opportunité unique qu'est cette mobilisation citoyenne. Jamais les résidents du secteur n'auront été aussi prêts à participer à une telle démarche. Je considère donc avoir reçu un mandat parfaitement clair des citoyens de procéder dans les plus brefs délais à une planification détaillée du secteur, incluant bien sûr les sites avoisinants.

1895 Plan métropolitain d'aménagement et de développement. Donc en 2012, on sait, le nouveau Plan métropolitain d'aménagement et de développement – le PMAD – a été adopté par la Communauté métropolitaine de Montréal. Un des objectifs majeurs de ce plan consiste à créer des aires TOD, c'est-à-dire orienter 40 % de la croissance des ménages aux points d'accès du transport en commun métropolitain structurant.

1900 Selon le PMAD, un quartier de type TOD et un secteur de développement de moyenne à haute densité, situé à distance de marche d'un point d'accès important du réseau de transport collectif, offrant des opportunités de logement, d'emploi et de commerce conçus pour le piéton mais n'excluant pas l'automobile.

1905 Lorsqu'on développe un TOD, on contribue surtout à construire et à consolider un quartier. Toutefois, cet aménagement nécessite une réflexion d'ensemble qui ne peut pas être portée simplement à l'intérieur des limites d'un seul terrain.

1910 On parle aussi bien sûr – les aires TOD doivent faire l'objet d'une planification détaillée et le disent très, très clairement, c'est le prérequis pour pouvoir accéder à un TOD. Et les objectifs d'un TOD, c'est de définir une vision de développement pour l'ensemble de l'espace; moduler la densité en respect avec les composantes du territoire de chacune des aires TOD; établir des séquences de développement de manière à tenir compte du potentiel actuel et projeté du service de transport collectif; faciliter l'accès aux services et infrastructures de transport collectif; intégrer des réseaux piétonniers, des voies cyclables et gérer le stationnement hors rue; favoriser des milieux de vie multifonctionnels et inclusifs; favoriser un environnement convivial et un aménagement distinctif; favoriser des constructions et des aménagements durables.

1920 La question est donc de savoir si le projet Musto, sous sa forme actuelle, répond aux critères mis de l'avant par le PMAD pour contribuer à l'émergence d'une aire TOD dynamique et répondant aux besoins des habitants. Selon nous, la réponse est simple : c'est non.

1925 Premièrement, il y a plusieurs dimensions du projet qui mériteraient d'être améliorées. On parle d'abord et avant tout d'une planification d'ensemble. On parle de la densité, des hauteurs, de l'enclavement du parc et j'en passe. Ce travail nécessite, bien sûr, tant l'apport du promoteur que celui des élus et des citoyens.

Normalement, un processus comme on le vit à l'OCPM en ce moment cherche justement à bonifier un projet pour qu'il soit plus socialement acceptable. Dans ce cas-ci, je

1930 pense que le gouffre qui sépare ce que le promoteur propose et ce que demandent les citoyens est trop grand pour être comblé par une simple bonification.

1935 L'absence de planification détaillée pour le secteur. Je sais, je vais en parler beaucoup mais je pense que c'est absolument primordial pour aller de l'avant. D'abord, ça sert plusieurs objectifs. D'abord, elle permet de s'assurer que les projets répondent aux désirs et aux attentes des citoyens. Ensuite, elle permet de prévoir les infrastructures publiques – on parle des services, des loisirs, les espaces publics, les espaces verts, on a parlé des écoles, on a parlé de plein de choses – et il faut aussi tenir compte de la capacité des transports en commun de manière à répondre aux besoins des résidents actuels et futurs. Finalement, elle permet d'assurer la création d'un environnement harmonieux, où nouveaux développements et anciens logements s'intègrent convenablement.

1940 Donc sans planification détaillée, il est très difficile de favoriser le développement de projets d'envergure qui permettent d'attirer de nouvelles familles et emplois dans l'arrondissement, tout en respectant une vision commune du quartier. La volonté d'un promoteur privé de revitaliser les terrains est une bonne nouvelle. Il suffit maintenant de s'assurer que le projet réponde aux attentes des résidents de l'arrondissement.

1945 Donc vous ne serez pas surpris d'entendre ma première recommandation. C'est que l'arrondissement procède rapidement à une planification détaillée du secteur en concertation avec les résidents de l'arrondissement, en incluant, bien sûr, le site des anciens garages du MTQ, la prison Tanguay, la SAAQ, dans une vision globale de développement à échelle humaine.

1955 Passons maintenant à la densité et hauteur du projet qui ne doivent absolument pas briser le tissu urbain existant. Un projet trop dense. On l'a déjà dit ce soir mais je pense que ça vaut la peine de le répéter. Le projet propose une densité de 228 – certains disent 240; d'autres 250 – mais disons au plus bas, 228 logements/hectare. Cette densité est notablement plus élevée que la densité brute avoisinante. Le comité d'architecture et d'urbanisme – le CAU

1960 – de la Ville de Montréal a d'ailleurs souligné que le projet dans sa version précédente dont la densité était de 245 logements/hectare était trop dense. Et là, je le cite :

1965 « Une moyenne de 245 logements par hectare représente une densité adéquate au centre-ville mais non justifiée dans un milieu de moins de 50 logements par hectare, caractérisé par des immeubles de petit gabarit (un ou deux étages) et des typologies (maisons unifamiliales et petits plex) fort différentes des immeubles projetés. »

1970 Donc nous estimons que ce jugement demeure valide, malgré la réduction à 228 logements/hectare. En comparaison, le seuil minimal de densité proposé par le PMAD pour les TOD Henri-Bourassa Ouest est de 80 logements à l'hectare. On parle de presque trois fois plus, ce qui est proposé en ce moment.

1975 Nous jugeons la densité proposée beaucoup trop élevée et qu'elle créerait une fracture au sein même d'Ahuntsic. Il nous semble, en effet, que le projet respecte mal les seconds objectifs d'un TOD tels que proposés par le PMAD, soit de moduler la densité en respect avec les composantes du territoire de chacune des aires. Comme le souligne toujours le CAU, une telle densité pourrait générer des impacts sociaux négatifs qu'il faudrait mieux documenter. Et là, je cite le CAU : « Le Comité réitère sa préoccupation face aux possibles impacts sociaux associés à la forte densité du projet. » Il considère qu'il est, en effet, nécessaire d'étudier les conséquences de l'arrivée de plus de 2000 nouveaux résidents pour éviter toute possibilité de clivage avec le milieu existant. Dans le cas qui nous occupe, aucune étude n'a été menée à cet effet.

1985 Des hauteurs trop importantes. Bien sûr, afin de parvenir à une telle densité, le projet mise sur les hauteurs. Nous sommes d'avis que la hauteur maximale ne devrait pas dépasser six étages, et ce, sur le front d'Henri-Bourassa. Une hauteur maximale de six étages devrait également être prescrite pour tout ce qui est des autres tours du projet, notamment celle donnant sur la prison Tanguay. Plusieurs raisons font en sorte que nous nous opposons à des constructions en hauteur au côté nord du projet, soit le long de la prison.

1990

1995 Premièrement, une offre résidentielle pour les familles est plus propice lorsque l'on s'éloigne minimalement du boulevard Henri-Bourassa. Il y a ensuite tous les points soulevés déjà par Maria Mourani de façon assez explicite et auxquels nous adhérons pleinement. Il nous appert donc primordial de recevoir un avis écrit du ministère de la Justice quant à la hauteur permise en bordure de l'aire tampon qui sépare la prison Tanguay et les nouvelles constructions prévues.

2000 Diversifier l'offre de propriété. Finalement, nous croyons que le projet devrait miser sur une plus grande diversification des typologies afin de répondre aux besoins de plusieurs clientèles. Par exemple, des maisons de ville de quatre étages pourraient être une option intéressante pour créer un effet de transition avec les maisons unifamiliales de la rue Tanguay. Il n'est pas facile pour les familles d'acheter une propriété à Montréal qui répond à leurs besoins. Une offre de logements diversifiée, que ce soit les maisons de ville, les maisonnettes urbaines, les triplex, les quadruplex à proximité du métro est un facteur important pour contrer l'exode urbain.

2010 Deuxième recommandation donc : que la densité ainsi que les hauteurs du projet soient réduites et que soit privilégiée l'offre de propriétés diversifiée afin de miser sur l'harmonisation du projet avec le cadre bâti environnant.

2015 J'aimerais donner comme exemple le projet de Faubourg Contrecoeur qui a fait une offre de logements qui s'adressait directement aux familles. Et ils ont fait une prévente qui s'adressait uniquement aux familles et ça a été un succès complet. Donc la demande, elle est là. Il manque maintenant seulement de donner une offre.

2020 Troisième recommandation : que l'arrondissement confirme auprès du ministère de la Justice la hauteur maximale permise pour les édifices en bordure de la prison Tanguay et obtienne une caractérisation des risques liés à la présence d'une prison en bordure d'un secteur résidentiel.

2025 On pense ensuite à l'information déficiente sur le transport en commun et la circulation locale. Considérant la densité et les hauteurs élevées du projet justifiées par le désir de créer un développement de type TOD, il est préoccupant de constater que l'information sur l'offre de transport en commun et l'impact du projet sur la circulation locale est très, très faible. La base d'un TOD réside en la présence d'un nœud de transport. Ce nœud de transport est central et essentiel à sa création. En ce qui a trait au secteur Henri-Bourassa ouest, la présence d'un tel nœud n'a pas encore été démontrée. En ce sens, des questions demeurent quant à la capacité du réseau à soutenir une croissance importante de l'achalandage.

2030 En ce qui a trait à l'utilisation de l'autobus et du métro, il y a, certes, une desserte intéressante vers la station de métro Henri-Bourassa. Malheureusement, tous les citoyens d'Ahuntsic savent très bien que la ligne orange est déjà saturée aux heures de pointe. Nous devons nous-mêmes attendre de voir passer deux, trois métros avant de pouvoir le prendre nous-mêmes pour se diriger vers le centre-ville.

2035 Pour ce qui est de la gare Bois-de-Boulogne, peu de choses sont connues quant à son utilisation réelle. Néanmoins, la gare sert de justificatif pour la densité élevée, privilégiée par le promoteur. Il serait important que la STM conduise une étude origine-destination afin de déterminer si cette gare est un point de départ, un point de transit ou même une destination en soi.

2040 En ce qui concerne le réseau de transport local, les études soumises par le promoteur contiennent peu d'informations sur la hausse de l'achalandage sur les axes nord-sud qui tiendrait compte des nombreux services de proximité se situant au sud du site, je parle notamment du Marché central et de la rue Fleury ouest. De plus, les études soumises ne tiennent pas compte du comportement des automobilistes qui tentent d'éviter les lumières rouges et créent justement un trafic de transit dans le réseau des rues locales. Ces lacunes ont suscité des interrogations légitimes chez les résidents du quartier.

2050 Quatrième recommandation : que l'arrondissement fasse l'étude complète du potentiel de développement de l'aire TOD Henri-Bourassa ouest afin de pouvoir établir une séquence

de développement adéquate qui permettra de tenir compte de l'impact des nouveaux arrivants sur la circulation et le transport collectif, tout en planifiant la construction d'autres infrastructures de transport durable, telles, bien sûr, que les réseaux piétonniers, les voies cyclables, les stationnements pour autopartage et j'en passe.

2055

Les possibilités de redéveloppement du secteur Henri-Bourassa ouest, lorsqu'on tient compte des sites avoisinants, sont tout simplement gigantesques. Plusieurs citoyens sont inquiets que le type de développement proposé par le projet Musto, si le projet est adopté, influence fondamentalement le modèle de développement futur sur l'ensemble du secteur, et ils ont parfaitement raison. Ça créerait, bien sûr, un précédent qui serait repris par chacun des promoteurs suivants.

2060

Malheureusement, le projet Musto en ce moment, dans sa proposition actuelle, manque d'imagination, d'innovation et d'audace en termes d'architecture et d'aménagement en proposant un alignement banal de bâtiments de très haute densité.

2065

Je voudrais à ce point-ci rétablir les faits. C'est la loi qui prévoit une contribution de 10 % pour les frais de parc que l'arrondissement peut choisir de recevoir soit en terrain, soit en argent. Dans ce cas-ci, ça a été le choix de l'arrondissement de demander cette contribution en terrain et non en argent. D'avoir fait autrement, ça serait tout simplement inimaginable.

2070

Par ailleurs, l'aménagement choisi fait en sorte que le parc est enclavé, ce qui le réduit à un parc semi-privé et difficile d'accès. Ce parc pourrait pourtant être un outil de désenclavement important, permettant d'ouvrir le projet actuel sur d'autres secteurs à développer à l'avenir, comme les terrains au nord. De plus, en le situant disons au sud-est du projet, adjacent aux maisons de la rue Tanguay, le parc pourrait contribuer, d'une part, à atténuer les nuisances liées aux travaux de construction pour les résidents et, d'autre part, en améliorant l'accès, le parc générerait des contacts entre les nouveaux résidents et les habitants actuels du quartier, participant à la bonne entente dans le secteur.

2075

2080

2085 Mais au-delà de son emplacement, le parc devrait aussi intégrer une aire de jeux pour les enfants dans l'optique où ce projet s'adresserait à une clientèle familiale. On pourrait aussi penser à un jardin communautaire. Enfin, les aménagements doivent être réfléchis avant, bien sûr, de choisir son emplacement.

2090 En outre, au plan architectural, le projet n'intègre aucune caractéristique durable comme les normes LEED, Novoclimat, des toitures vertes ou blanches, qui pourraient réduire l'empreinte énergétique et écologique du projet. Certains citoyens en ont parlé largement ce soir et la grande qualité de leur présentation fait que je vais passer le reste sur ce sujet-là. Mais il existe dans d'autres arrondissements des réglementations qui nous permettraient d'imposer ça. Je pense au Sud-Ouest, je pense à Rosemont-La Petite-Patrie qui ont leur réglementation sur les toits verts et les toits blancs. Ce qu'on a vu précédemment ce soir, le 20 % d'aires aménagées vertes, c'est ce qui existe en ce moment au Sud-Ouest, mais ce que 2095 l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville n'a pas.

2100 En ce qui concerne la mixité sociale et fonctionnelle, le projet Musto offre une place adéquate aux logements sociaux et abordables, puisqu'elle respecte la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. En ce qui concerne la mixité d'usages, toutefois, la superficie consacrée aux commerces semble relativement faible, considérant le nombre de nouveaux résidents envisagés. C'est également l'avis du CAU qui recommande d'évaluer s'il est nécessaire de prévoir une plus grande mixité d'usages. En effet, le comité estime qu'une nouvelle population équivalant en nombre à celle d'un village entier nécessitera certainement 2105 une diversité de commerces et de services de proximité et qu'il faudrait mettre en place des conditions incitatives à cet effet. Nous recommandons donc que le promoteur ajuste la superficie consacrée à la fonction commerciale en fonction du nombre de nouveaux résidents prévus dans le projet.

2110 Donc, cinquième recommandation, la dernière : que le projet propose une réelle vision d'aménagement pour le terrain des anciens garages du MTQ en tenant compte au meilleur de ses capacités des éléments suivants : le parc doit être un outil de désenclavement du secteur;

l'intégration de pratiques architecturales de développement durable doit être privilégiée; et la superficie consacrée à la fonction commerciale doit être plus élevée.

2115 Voici donc de façon succincte, les recommandations que nous mettons de l'avant. Mais j'aimerais quand même profiter de l'occasion pour inciter fortement l'Office de consultation publique à inclure dans ses recommandations les nombreuses propositions positives qui pourraient être le point de départ d'une consultation pour une planification détaillée. Cet exercice de consultation ne devrait être que le début et non la fin de la participation citoyenne à la planification du développement d'Ahuntsic-Cartierville.

2120

LE PRÉSIDENT :

2125 Merci beaucoup, Monsieur Brunet. Je constate que vous donnez déjà à l'arrondissement beaucoup d'ouvrage, à vous-même.

M. ÉTIENNE BRUNET :

2130 Effectivement. Je pense que nous devons faire nos devoirs.

LE PRÉSIDENT :

2135 Une première question qui est – je parle d'une citation de votre mémoire. Vous n'avez pas exprimé ça aussi explicitement mais, enfin, je lis la phrase que vous avez écrite : « *La fin imminente du bail du centre de détention Tanguay dans trois ans doit faire partie...* », bon. Vous avez une référence ou quelque chose que vous pourriez mettre à la disposition de la commission à ce sujet-là?

M. ÉTIENNE BRUNET :

2140 Bien, écoutez, les informations que nous avons, c'est que le bail vient à échéance dans trois ans.

LE PRÉSIDENT :

2145 C'est une information que vous tenez d'où et de quelle source?

M. ÉTIENNE BRUNET :

2150 De l'arrondissement.

LE PRÉSIDENT :

De l'arrondissement.

2155 **M. ÉTIENNE BRUNET :**

Je pourrais tenter de vous faire parvenir un document officiel à cet effet.

LE PRÉSIDENT :

2160 Ça serait apprécié.

M. ÉTIENNE BRUNET :

2165 Bien sûr, le gouvernement n'a pas exprimé de vouloir quitter ou de vouloir rester. Donc on ne le sait pas. Mais je pense que c'est une éventualité dont on doit tenir compte.

LE PRÉSIDENT :

2170 Oui. Mais là, c'est parce que vous faites allusion à quelque chose de précis. Ça serait utile.

M. ÉTIENNE BRUNET :

Oui.

2175

LE PRÉSIDENT :

Deuxième question : à quel moment les élus de l'arrondissement ont été informés du projet Musto ou d'un projet de développement sur ces terrains-là ayant les caractéristiques ou l'envergure de ce qui est proposé?

2180

M. ÉTIENNE BRUNET :

Écoutez, en début de mandat, on a commencé, on nous a dit qu'il y avait des discussions entre le Service de l'urbanisme et un promoteur pour développer les terrains. Il y avait déjà eu une démarche de planification détaillée qui avait été commencée avant que nous arrivions. Cette démarche-là a été rejetée et toute démarche de planification détaillée a été aussi mise sur la glace du fait de la composition de notre conseil. On avait quand même un énorme déficit et c'est la première chose sur laquelle on s'est penché.

2185

2190

LE PRÉSIDENT :

Ça, vous l'avez dit. Mais quand avez-vous su qu'il y aurait un projet, disons, offrant des hauteurs et une densité de celles qu'on parle?

2195

M. ÉTIENNE BRUNET :

Depuis le début des discussions du promoteur avec l'arrondissement, il a toujours présenté une vision de densité et de hauteur.

2200 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

2205 **M. ÉTIENNE BRUNET :**

Nous ne pouvons pas, nous, l'arrondissement, aller consulter les citoyens sur un projet qui ne nous a pas été soumis. Tant et aussi longtemps qu'un premier projet de règlement n'a pas été voté, nous ne pouvons pas légalement aller de l'avant et aller proposer un projet d'un promoteur. Ce n'est pas un projet de la Ville; c'est un projet d'un promoteur. Nous lui avons demandé de faire des préconsultations, ce qui se fait maintenant dans tous les projets d'Ahuntsic-Cartierville. On pense entre autres aux Jardins Millen.

2210 **LE PRÉSIDENT :**

2215 Mais ce que vous dites, Monsieur Brunet, c'est que les élus n'ont pas envisagé de moyen de tâter le pouls d'une façon ou d'une autre de la population?

M. ÉTIENNE BRUNET :

2220 Le seul moyen, comme je vous dis, que nous avons légalement, c'est de procéder justement par l'adoption d'un premier projet de règlement. En ce moment, on est à l'Office de consultation publique et je dois vous dire que j'en suis fort heureux. Vous le savez très bien que tous les élus, indépendamment de leur palier, souffrent d'un manque de confiance de la population qui est énorme. Et je pense que si l'arrondissement avait pris en charge ces consultations, ça n'aurait fait qu'aggraver le cynisme qui nous afflige déjà.

2225 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

2230

Mme LUBA SERGE, commissaire :

2235 Vous parlez d'entreprendre un processus de planification et vous revenez à l'idée d'un TOD. Alors, pour vous, ça serait une des lignes directrices ou un concept qui serait applicable dans la planification du secteur?

M. ÉTIENNE BRUNET :

2240 Oui, ça pourrait l'être dans l'éventualité où la gare Bois-de-Boulogne pourrait démontrer d'être ce nœud de transport, ce nœud justement de transport collectif qui permettrait de faire une aire TOD. Je pense qu'il faut favoriser les aires TOD où est-ce qu'on peut le faire. On est effectivement à proximité, pas de marche, mais de métro Henri-Bourassa qui est la ligne orange, qui est la plus grosse ligne de métro à Montréal. Et en ce moment, le métro de Montréal ne peut pas accepter un plus grand nombre de passagers. La ligne est déjà
2245 saturée. Mais avec les nouveaux wagons qui vont venir éventuellement, c'est pour ça qu'on parle aussi d'une programmation en séquence du développement de ces terrains-là, au fur et à mesure où on pourra développer l'offre de transport collectif, mais aussi l'offre de transport alternatif.

2250 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord.

LE PRÉSIDENT :

2255 Merci beaucoup, Monsieur Brunet.

M. ÉTIENNE BRUNET :

2260 Merci à vous. J'appelle maintenant mesdames Diane Larivière et Mylène Larivière. Sont-elles ici? Au moins, elles ont laissé un document écrit que vous retrouverez sur le site

web de l'Office dans les jours qui viennent. Alors, j'appelle maintenant monsieur Pierre Drapeau. Bonsoir, Monsieur Drapeau !

2265 **M. PIERRE DRAPEAU :**

2270 Bonsoir, Monsieur Paré ! Bonsoir, Madame Serge ! Je commencerai en vous remerciant d'avoir la patience d'écouter les nombreux citoyens, toutefois, une patience qui a sûrement été, comment dire, récompensée par, je dirais, la qualité des interventions qu'il m'a été amené de voir les trois soirs d'audience.

2275 Je suis résident du quartier Ahuntsic depuis 1997. Je suis prof à l'Université du Québec à Montréal en écologie au département de sciences biologiques et je m'intéresse aux questions d'écologie urbaine et d'espaces verts depuis près de 30 ans. J'ai travaillé également à la Communauté urbaine de Montréal au Service de la planification du territoire et à la Direction des parcs et espaces naturels. Donc mon intervention va être teintée évidemment, et de mes préoccupations de citoyen, et de mon expérience professionnelle.

2280 Je vais, par la présentation visuelle, résumer succinctement le mémoire que je vous ai fait parvenir. Donc le projet qui nous est présenté, comme on l'a dit à de nombreuses reprises depuis trois soirs d'audience, propose une dérogation assez substantielle au règlement d'urbanisme et au Plan d'urbanisme de la Ville et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement par principalement la hauteur et la densité de population qui est prévue.

2285 Mon intervention va porter sur les quatre points suivants : la qualité de vie à court terme et à long terme par rapport au type d'immeuble et à la densité des populations prévues; le recours répété à la dérogation du règlement d'urbanisme dans les projets de développement des grands terrains vacants sur le territoire d'Ahuntsic Ouest. Ce n'est pas la première fois que cela se produit et j'ai eu le plaisir, moi, de l'expérimenter deux fois. Le
2290 troisième élément, c'est le rôle des promoteurs dans la planification et le développement urbain. L'intervenant précédent a fait allusion un peu à la crise de confiance qu'on a envers les divers paliers de gouvernement. Je pense que cette crise de confiance là est assez

2295 généralisée actuellement. Elle est, à l'échelle urbaine en tout cas, animée souvent par un questionnement sur le rôle effectif des promoteurs et le rôle des élus. Quatrièmement, je vais parler de planification environnementale intégrée, comment on intègre – on a parlé d'espaces verts à quelques reprises, on a parlé de parc, de terrain de jeux, mais comment on intègre les espaces verts au milieu bâti.

2300 Premier point : qualité de vie à court et à long terme. On a beaucoup parlé, ce soir entre autres – on en avait moins parlé les autres soirs – de mixité du milieu bâti. Donc, l'idée étant qu'il faudrait peut-être un peu plus de variabilité dans le type d'habitation proposé par le promoteur. Moi, j'ajouterais à ça qu'un des questionnements qu'on a eus, certaines personnes ont présenté le premier soir, la première journée d'audience, sur la question des éléments architecturaux entre autres le dôme de la prison qui serait caché par la hauteur des bâtiments prévus.

2310 En fait, ça interpelle un questionnement sur comment notre quartier est organisé spatialement, il est organisé nord-sud. Et une des possibilités qu'on pourrait y voir dans une remouture de ce projet-là, c'est de dégager l'axe nord-sud. Certaines personnes, ce soir, ont parlé de développement ou de prolongement de rues déjà existantes qui sont dans l'axe nord-sud. Et c'est un peu dans cette perspective-là que ça peut être intéressant peut-être de bonifier le projet.

2315 Autre question élémentaire et fondamentale, c'est le gradient de hauteur des édifices dans l'axe ouest-est. Les édifices qui sont à proximité du quartier actuel, donc les résidents de la rue Tanguay qui seraient les premiers visés, on peut penser facilement au fait que la réglementation actuelle préconise des édifices de un, deux, trois étages. Le règlement municipal parle de six étages sur les rues commerciales. Je ne vois pas en quoi on devrait déroger à une réglementation comme celle-là. Mais il faudrait peut-être penser à une intégration qui est en gradient. Donc les zones actuellement habitées aux zones qui sont moins habitées, on pense, par exemple, aux endroits à proximité des édifices de la Société d'assurance automobile du Québec, on pourrait penser à un étalement ou à un gradient qui s'étale de deux à trois étages à un maximum de six étages.

2325 Densifier tout en réduisant les îlots de chaleur – j'en parlerai tantôt – c'est-à-dire, comment on peut faire évoluer nos constructions, même des constructions d'immeuble à plusieurs logements avec des stratégies de verdissement tant au sol que dans le milieu bâti comme tel.

2330 Et le quatrième point à considérer, c'est la densification. Je pense que plusieurs personnes vous ont dit que 932 logements sur 4 hectares, donc une densité si on part de la prémisse qu'il y a entre une et trois personnes minimalement qui vont habiter dans ces logements-là, on a une densité citoyenne à l'hectare de 233 personnes à 700, ce qui est énorme.

2335 Quand on parle de stratégie de constructions variables, un exemple de la rue Henri-Julien avec un immeuble de deux à trois étages – de trois étages dans ce cas-ci – avec des terrasses aménagées, des exemples qui viennent d'un peu partout dans le monde, je pense à certains quartiers à Londres où il y a une densification mais une densification qui est accompagnée de verdissement également, même à travers le milieu bâti.

2340 Deuxième point que je voulais aborder, c'est la question du recours répété à la dérogation. Les actuels terrains du ministère des Transports qui ont été vendus au promoteur, bien, les premiers terrains vendus au promoteur qui appartenaient au ministère des Transports, c'est de l'autre côté de la rue et ce côté-là m'intéresse particulièrement parce que, moi j'habite ici. Donc j'ai été interpellé au début des années 2000 alors qu'on n'avait pas d'Office de consultation publique de Montréal. La Ville n'avait pas encore d'arrondissement, on était dans une dynamique politique différente. On a passé, plusieurs citoyens, on a passé tout le mois de janvier 2000 en consultation à l'hôtel de ville de Montréal et là, encore, le promoteur Loblaws proposait un marché d'alimentation dont la taille de l'édifice dérogeait du triple de ce qui était permis par le règlement d'urbanisme pour des supermarchés et les places de stationnement prévues dans le règlement d'urbanisme, c'est autour de 250 places pour ce type d'établissement et on est à 477 places.

2350

2355 La Ville a, bien sûr, la Ville a écouté les citoyens mais ne les a pas entendus et a
laissé les citoyens faire un arrangement avec le promoteur pour ce qui était des citoyens
riverains, donc sur la rue Meilleurs et sur la rue Place Fleury. Nous avons eu à négocier à la
pièce avec le développeur pour améliorer, on pourrait dire, créer une zone tampon de verdure
– qui a été une réussite totale à cet égard-là – mais on n'a pas eu d'appui de la Ville pour le
faire. On a dû le faire nous-mêmes.

2360 Bref, l'exception devient-elle la règle? Et le règlement devient-il l'exception quand il
s'agit de grand projet tel que celui qui nous est proposé? Un recours fréquent à la dérogation
pose directement le bien-fondé du rôle fonctionnel des plans d'urbanisme et une certaine
atteinte à la crédibilité des services municipaux et, par ricochet, comme l'intervenant précédent
2365 l'a dit, par ricochet, ce sont les élus municipaux qui sont affectés par ce type d'approche.

2370 Troisième point : le rôle des promoteurs dans la planification. Une critique qui est
facile, puis qu'on a tous faite par rapport au projet sur sa démesure, sur sa grosseur est de
s'en prendre directement au promoteur. Pourtant, moi, je vous rappellerais qu'on ne peut pas
s'attendre à ce que les promoteurs aient une vision à long terme de la planification urbaine
dans le souci de la qualité de vie des résidents. Leur premier intérêt est de développer un projet
qui va être à court terme rentable. Ces promoteurs-là sont centrés sur leur projet et les
prérogatives économiques du projet et non pas sur le bien commun des municipalités. Je
2375 pense que c'est pour ça qu'on a des structures démocratiques, puis c'est à la Ville et à ses
services municipaux qu'incombe la responsabilité d'encadrer le développement du territoire.

2380 Cinquième point : l'expérience des grands chantiers dans notre quartier a donc
souvent fait fi de la réglementation et des plans d'urbanisme, ce qui érode la confiance des
citoyens envers la Ville et envers ses élus. Et moi je le déplore et j'aimerais bien que
l'occasion qui nous est donnée à travers cette consultation publique là nous mène à renverser
cette perception.

Planification environnementale intégrée. À quoi ça rime? Bien, ça rime, d'une part, au
fait que l'espace vert qui nous est proposé, qu'il réponde à un critère de 10 % de la surface –

2385 c'est bel et bien ça, on parle de .4 hectare qui est enclavé par les tours d'habitation – c'est très restreint pour l'ensemble des résidents du quartier. C'est une superficie qui est nettement trop faible pour la densité de population qui est prévue.

2390 À titre d'exemple, si on regarde un parc comme le Parc Saint-André-Apôtre de trois hectares; le Parc Saint-Benoît, six hectares; le parc Ahuntsic, quatorze hectares, on a affaire à des espaces verts qui sont démesurément plus grands par un facteur de 7, 15 et 30 fois la superficie qui est proposée dans ce cas-là.

2395 Donc le parc prévu pourrait donc être plus grand et ouvert à l'ensemble des résidents. Plusieurs des intervenants vous ont dit qu'un des problèmes du projet, c'est que le projet est fermé sur lui-même et il y aurait sûrement moyen d'orienter ce parc-là. Là, on l'oriente dans un axe ouest-est. Encore une fois, si on reprend la trame urbaine du quartier, un axe nord-sud serait possiblement intéressant. Créer une fenêtre verte sur le quartier, bien, c'est peut-être plus stratégique que fermer cette fenêtre-là autour de l'habitation.

2400 Autre élément. C'est que cette planification environnementale intégrée, elle nous interpelle aussi au niveau du rôle fonctionnel du parc comme espace vert. Beaucoup d'intervenants ont fait allusion aux infrastructures sportives et récréatives de nos parcs. Mais dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement, on parle de la trame verte, 2405 on parle de conservation de la diversité biologique dans les écosystèmes urbains. Le rôle des parcs, c'est aussi un rôle qui peut être un rôle d'espace vert.

2410 Si vous regardez – moi, je regarde la conception de parcs comme dans le quartier Ahuntsic-Cartierville, comme le Parc Sainte-Odile, par exemple, que les urbanistes conseillent, Jean-Claude La Haye avait élaboré au début des années 60, c'est un parc extraordinaire qui a des infrastructures sportives mais qui a également – qui joue un rôle fonctionnel d'espace vert et La Haye avait une vision, on pourrait dire, vraiment d'avant-garde sur le rôle que les espaces verts auraient dans les zones urbaines.

2415 C'est d'autant plus important que si on propose une densification, bien, une
densification, il faut parer aux îlots de chaleur qui vont être générés. Un exemple d'îlot de
chaleur assez évident, on l'a actuellement avec l'actuel site, le site est un site qui est *bétonisé*,
donc qui attire énormément la chaleur et les températures atteintes, vous avez ici une carte de
l'Île de Montréal, et ce qui est en rouge, c'est les zones d'îlot de chaleur et ce n'est pas vrai
2420 qu'elles sont toutes concentrées dans le centre-ville. Comme vous voyez, elles sont
concentrées aussi dans le nord de la ville. Des surfaces comme celle-là contribuent bien sûr à
augmenter les îlots de chaleur.

2425 Une des stratégies que les grandes villes prennent à l'échelle internationale – Chicago
étant probablement un des leaders – vous avez ici l'hôtel de ville de Chicago avec ses toits
verts et plusieurs édifices en hauteur dans le centre-ville ont finalement compensé. On pense
même à Manhattan à New York, vous voyez des arbres sur des toitures d'édifices de sept, huit
étages dans le centre-ville. Donc ça, les toits verts, c'est une industrie qui est en totale
croissance actuellement. D'ailleurs, ici même, à Montréal, on a certains exemples. Vous avez
2430 d'autres exemples architecturaux où il y a des infrastructures et où il y a aussi des murs verts
qui viennent contribuer, non seulement avec une végétation au sol, mais la végétation du
milieu bâti peut aussi contribuer à cette trame verte. Le Palais des congrès de Montréal est un
autre exemple. L'édifice de Québec. Bref, on en a à Montréal.

2435 Et les toits verts vont même jusqu'à jouer un rôle important pour le maintien de la
diversité biologique, croyez-le ou non, dans les villes. Exemple : à San Francisco, le retour
d'une espèce de papillon qui était disparue dans la région de San Francisco et qui revient avec
le déploiement de toitures vertes sur le territoire. Et c'est un peu la même chose en Europe
avec certaines espèces d'oiseaux menacées qu'on a retrouvées sur des toitures vertes
2440 d'habitation unifamiliale ou même d'immeuble en hauteur.

Il existe des moyens à Montréal pour contrer les îlots de chaleur. Il y a des stratégies.
Le Conseil régional de l'environnement de Montréal a créé un guide, il y a quelques années,
sur ces questions. Et je vous dirais que Montréal est une ville extraordinaire sur le plan de ses
2445 ressources intellectuelles, universitaires. Nous avons quatre universités à Montréal. Nous

avons des écoles de design, des facultés d'aménagement. On voit très bien qu'on pourrait tirer profit beaucoup mieux de ces ressources-là qu'on ne fait actuellement dans les projets de développement qui sont proposés.

2450 En résumé, les constructions proposées dérogent de façon démesurée au règlement et au Plan d'urbanisme. Et moi, personnellement, je suis tout à fait en désaccord avec ça, comme plusieurs personnes l'ont exprimé jusqu'à maintenant. Ce qui est plus inquiétant, c'est le manque de vision intégrée d'aménagement du quartier par rapport au tissu urbain déjà en place. Ça, aussi, on l'a dit assez fréquemment.

2455 On a fait allusion au fait que le projet était peu innovant en matière d'architecture verte et environnementale. Et on a à se poser légitimement la question : Qui donne le ton à la planification du territoire : est-ce que c'est les promoteurs ou la Ville? Moi, je pense que ça doit être la Ville et je pense que les promoteurs sont des agents socioéconomiques très importants dans une société et il faut qu'il y ait un travail de concertation qui se fasse. Puis, il faut qu'à un moment donné, il y ait un encadrement autour des activités.

2460 Que fait-on de l'expertise et des ressources des quatre universités en matière de planification et d'urbanisme? Je suis passablement impressionné de voir que c'est quelque chose qui est plus ou moins soulevé. Et la Ville et l'arrondissement doivent faire probablement beaucoup mieux en matière de développement urbain viable. Une obligation de résultat doit être enclenchée dans le cadre de ce projet-là. Je pense que c'est un projet qui nous donne l'opportunité d'aller plus loin et il faut le voir de façon positive. Je pense que les citoyens ne sont pas contre le développement, ils veulent contribuer au développement. Les citoyens d'Ahuntsic-Cartierville méritent mieux que ce qui est proposé actuellement.

2470 Conséquemment, mes recommandations sont à l'effet qu'un moratoire sur le développement du site soit mis en place.

2475 Qu'il y ait un PPU qui soit développé.

Qu'on sollicite l'expertise des institutions académiques dans l'innovation des grands projets d'urbanisme, pas seulement au centre-ville mais également dans les quartiers, dans les arrondissements.

2480

Qu'on raffermisse le lien entre le milieu bâti et l'environnement terrestre. Entre autres, il y a des zones tampons végétales au sol à prévoir pour les liens que les résidents limitrophes à ce projet-là vont avoir à vivre.

2485

Et un arrimage avec le PMAD au niveau de la contribution du projet à la trame verte. On a beaucoup parlé du lien avec le TOD et le PMAD. Moi, je pense qu'il y a un lien important à faire avec la trame verte et aux objectifs d'adaptation aux changements climatiques avec des bâtiments qui vont être énergétiquement beaucoup plus viables et qui vont contribuer en même temps à la trame verte. Merci.

2490

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur Drapeau. - Pendant que vous vous versez un verre d'eau, je vais passer la parole à ma collègue, madame Serge.

2495

Mme LUBA SERGE, commissaire :

J'aimerais regarder un petit peu plus la question des espaces verts et vous parlez d'une vision intégrée. En même temps, vous semblez dire parmi d'autres que le 10 % qui est alloué à cet îlot pour les espaces verts n'est pas suffisant. Alors, on va d'un îlot à une vision plus intégrée. Comment est-ce qu'on pourrait procéder pour avoir cette vision intégrée des espaces verts?

2500

M. PIERRE DRAPEAU :

2505

Il y a deux façons de le voir. D'une part, actuellement, on le regarde à l'échelle du site. Dans le fond, ce qu'on fait, c'est un examen qui est local de la situation. Plusieurs résidents

2510 vous ont parlé aussi du fait que le projet pourrait se développer. Il pourrait y avoir une phase 2, une phase 3, supposons que c'est dans les cartons et que ce n'est pas une impossibilité, bien, il faudrait voir comment, d'une part, au sol, comment vous allez intégrer l'espace vert comme tel avec le verdissement de l'ensemble du secteur. Parce que si vous regardez le quartier en général, évidemment c'est un quartier qui est développé depuis une cinquantaine d'années, aux alentours. Donc il y a déjà beaucoup d'arbres, de verdure, qui créent une certaine connectivité de ce que j'appellerais la trame verte même si ce n'est pas des espaces purement
2515 naturels, c'est des espaces urbains, mais c'est des espaces où les éléments de végétation sont présents.

2520 Dans le projet actuel, c'est évident qu'on parle de ce petit espace-là, mais qu'est-ce qui se passe au pourtour? Comment on pourrait mieux intégrer ça? Entre autres, quand je parlais de zone tampon tantôt, ça a été un peu la discussion qu'on a eue, nous, avec la firme Arbour et Associés qui, en 2000, était le mandataire de gestion du projet Loblaws. Et on a négocié à la pièce avec les gens pour leur faire comprendre qu'il fallait créer une zone tampon entre l'opération commerciale et les résidents et qu'un écran de végétation – l'écran qui nous était proposé était nettement insuffisant – et c'est à force de négociation – mais je vous rappelle
2525 que j'aurais bien apprécié que la Ville nous aide là-dedans. Les citoyens ont été laissés vraiment à eux-mêmes avec le promoteur. Et j'espère que cette fois-ci, le processus est un processus qui doit être plus intégrateur. Voilà.

2530 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Est-ce qu'on pourrait regarder l'îlot dans le cadre de cette trame verte et là, j'imagine la trame...

2535 **M. PIERRE DRAPEAU :**

Bien, vous pouvez le voir sur deux fronts, puis peut-être à plusieurs étages. Les exemples que je présentais tantôt sur les toitures vertes, vous avez un processus actuellement de consultation à l'Office de consultation publique de Montréal qui a commencé hier soir sur

2540 l'agriculture urbaine. On parlait d'intégration sociale, de gens, de mixité sociale. Bien, des jardins communautaires, on pourrait même les imaginer sur des toitures. Pas seulement au sol. Donc il y a moyen de, comment dire, de verdier à diverses échelles spatiales.

LE PRÉSIDENT :

2545 Monsieur Drapeau, j'aimerais vous entendre sur l'arrimage au PMAD. Dans votre mémoire écrit, je pense que vous ne l'abordiez pas.

M. PIERRE DRAPEAU :

2550 Non.

LE PRÉSIDENT :

2555 Mais vous l'avez apporté dans votre présentation. Bien sûr, le PMAD, comme son nom l'indique, a été élaboré à une échelle métropolitaine élargie et autour d'éléments qui sont prescrits à la Communauté métropolitaine par la loi. Ce qui m'interpelle, c'est que vous soulevez d'autres formes d'arrimage que rattachement TOD, j'aimerais vous entendre là-dessus. Est-ce que dans votre esprit un arrimage de la planification du secteur aux orientations du PMAD exclurait le TOD ou y ajouterait d'autres aspects? Et si vous pouviez
2560 élaborer, ça serait intéressant.

M. PIERRE DRAPEAU :

2565 Monsieur Paré, je pense que vous avez entendu souvent les citoyens considérer que l'argumentaire autour du TOD était peut-être discutable. Cela étant dit, vous avez raison de dire que le PMAD est construit entre autres autour de cette question de réunir des populations autour de zones de services de transport pour faire en sorte qu'on puisse optimiser finalement l'utilisation de l'espace.

2570 Moi, ce que je vous dis, c'est que ce qui m'impressionne entre autres du Plan
métropolitain d'aménagement et de développement, c'est qu'on aborde sectoriellement les
enjeux. Il faut les aborder de façon possiblement beaucoup plus intégrée.

2575 Donc pour répondre à votre question sur les TOD, rien n'interdit d'avoir une stratégie
de développement urbain qui intègre la perspective « verte » du milieu bâti, puis
environnementale, puis écologique du milieu adjacent, du milieu qui est autour du bâti. Et
verdir de cette façon, ça permet, d'une part ça augmente énormément la qualité de vie des
gens, ça diminue énormément la concentration de la chaleur dans des zones densément
2580 végétales qu'on ne trouverait pas si on ne faisait pas ce genre d'aménagement-là.

2585 Moi je suis quand même impressionné de voir que dans des très grandes villes, on a
utilisé ces stratégies-là et finalement, il y a des résultats probants. Donc c'est encourageant de
voir, par exemple, des espèces animales et végétales revenir dans des environnements qui
avaient été dévégétalisés complètement. Comme écologiste, évidemment, ça m'interpelle.

LE PRÉSIDENT :

2590 D'accord. Très bien, Monsieur Drapeau. Merci beaucoup.

M. PIERRE DRAPEAU :

Merci.

2595 **LE PRÉSIDENT :**

2600 Il reste deux personnes à entendre. Donc l'avant-dernière personne inscrite à notre
horaire ce soir, c'est madame Mylène Deschênes. Madame Mylène Deschênes? Alors, je
comprendrai qu'à ce moment-là, nous en sommes à la dernière personne qui serait monsieur
Laurent Bour. Bonsoir, Monsieur Bour !

M. LAURENT BOUR :

Bonsoir !

2605 **LE PRÉSIDENT :**

Je suis sûr que vous avez une présentation visuelle parce que ce que vous nous avez envoyé ressemble à ça beaucoup.

2610 **M. LAURENT BOUR :**

Oui. Bonsoir !

2615 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Monsieur Bour ! On vous écoute.

M. LAURENT BOUR :

2620 Je suis résident d'Ahuntsic. J'habite sur la rue Tanguay au coin de la rue Dazé, donc tout près d'une entrée de la prison. Et je présente le mémoire à titre de citoyen. Je vais m'attarder sur deux objectifs de réflexion, deux aspects. En fait, je me suis posé deux questions : comment le transport collectif contribue-t-il à ce projet? Dans les précédentes présentations, il a été mentionné beaucoup de fois de cet aspect-là, donc je vais aller un petit peu plus vite. Et ma deuxième question, c'était : comment ce projet a été évalué, positionné, 2625 choisi dans un exercice de choix de meilleur projet par rapport à un ensemble de portefeuilles de projets.

2630 Donc ce sont les deux questions. Et puis, j'ai fait ça toujours dans une démarche d'amélioration continue. Je pense qu'on est tous là pour contribuer à bonifier, à améliorer ce projet.

2635 Le transport collectif, alors là, en fait, je ne veux pas parler de partie de l'enquête
origine-destination, j'ai un petit peu de mal avec ces documents, c'est difficile à comprendre; il
y a beaucoup de chiffres. Et j'ai retrouvé dans le site de l'AMT des enquêtes à bord du train,
sur le train donc Blainville-Saint-Jérôme, qui se font de façon régulière, tous les ans, au mois
de septembre. Il y a des personnes qui vont dans les trains et qui interrogent les personnes,
les usagers et demandent des questions : vous avez quel âge? Vous résidez où? Est-ce que
vous êtes là pour le travail, pour les études? Etc. Et de 2000 à 2009, j'ai colligé toutes ces
2640 informations avec très peu – on va dire – de modification d'une année à l'autre, et on se rend
compte qu'il y a à peu près 3 % des usagers de ce train Blainville-Saint-Jérôme qui demeurent
sur l'Île de Montréal. Donc, en fait, la clientèle qui utilise ce train, 3 % viennent de Montréal.

2645 Donc là, je me suis dit, je vais aller un petit peu plus loin, puis je suis allé voir la gare
Bois-de-Boulogne. Puis là, je me suis dit, c'est une gare qui est désuète. J'ai une photo –
j'avais vu d'autres photos qui étaient encore plus significatives – j'ai pris celle-là sur le site de
l'AMT : aucun stationnement incitatif; aucun débarcadère. Il y a sept places de support à vélo.

2650 Là, j'ai regardé le programme triennal d'immobilisation de l'AMT. Ce que c'est ce
programme triennal? C'est, en fait, l'ensemble des projets qui sont à venir et qui sont au
niveau de l'AMT. Effectivement, là, il y a des travaux sur la gare Bois-de-Boulogne,
principalement sur la signalisation et la sécurité des quais. J'ai poussé un petit peu plus loin.
J'ai dit, bien, qu'est-ce que c'est? Ça existe depuis combien de temps ces projets? Est-ce que
ça avance? Ça n'avance pas? Et je me suis rendu compte que d'une année à l'autre, ces
2655 projets sont reportés dans le temps avec très peu de réalisation. Donc il n'y a rien qui me
permet de m'assurer que ces améliorations vont se concrétiser dans un avenir proche.

2660 Ensuite, je suis allé voir en termes d'accessibilité. Ce n'est pas simple. Je pense que
monsieur Alarie a fait aussi une remarque à ce propos sur le lien pour pouvoir aller à la gare.
Un chemin piétonnier, ça n'existe pas. Le viaduc, ce n'est pas simple pour y aller. Et j'ai même
eu l'occasion de voir sur le site de l'AMT, il y a une petite capsule sur les transports d'idées où
un citoyen demande : « Est-ce que vous avez des aménagements qui sont prévus pour la
rendre plus accessible? » Et la réponse de l'AMT, c'est : « Non. On n'a rien de prévu. C'est

pas la peine. » Nous, on parle de signalisation de sécurité, un point c'est tout, puis ça arrive quand ça arrive.

2665

Peu utilisée. Bien, ça aussi, je pense que ça a beaucoup été discuté. Donc là, on voit sur la partie droite le transit annuel sur Bois-de-Boulogne. Ce qu'on voit aussi, c'est de la Concorde, ça c'est un premier arrêt où il y a la station de métro de la ligne orange. Donc on voit qu'il y a beaucoup de transit à ce niveau-là mais Bois-de-Boulogne, en 2009, il n'y en a pas. Si j'avais pris la même chose en 2000 ou en 2008 ou peu importe, je pense que je serais arrivé au même résultat.

2670

Donc là, je me dis qu'à cela ne tienne. Je vais aller voir du côté des transports du côté de la STM. Et là, je suis allé voir dans le Plan stratégique 2020 de la STM qui est déposé sur le site. Je suis employé de la STM mais je présente mon rapport en tant que résident. Donc en regardant ce Plan stratégique, on voit qu'il y a actuellement un système rapide par bus qui est prévu en 2018. Un système rapide par bus, c'est en fait, si je caricature un petit peu, c'est le métro du pauvre. C'est des sites en voie propre et c'est des bus qui vont sur ces sites-là, donc des voies réservées pour les bus mais où il n'y a aucune voiture. Ce n'est pas juste de la peinture, c'est vraiment quelque chose de réservé pour les autobus. Donc ça, il y a quelque chose qui est prévu sur Henri-Bourassa en 2018. Il n'y a aucune indication sur la localisation est-ouest. Est-ce que c'est à l'est de Saint-Laurent? Est-ce que c'est à l'ouest? Donc pour modification, je ne pourrais pas dire de quel côté ça va aller ce système rapide pour bus.

2675

2680

2685

Là, j'ai poussé un petit peu plus au niveau de Vélo Québec et puis je me suis dit, bien, je vais voir comment ça se passe pour arriver à partir du point A qui est ici, le projet du promoteur, pour aller vers la piste cyclable qui est sur Gouin. On a à peu près un kilomètre et on a des rues adjacentes nord-sud pour y aller en vélo, mais on n'a aucun développement spécifique dans le coin de piste cyclable. Et même de la source des personnes de la Ville de Montréal, ils ont un petit peu de difficulté à suivre le rythme et à prévoir remplir toute la cible qui est prévue en termes de kilomètres de piste cyclable. En fait, ce n'est pas tant du transport collectif – là, j'ai été un petit peu plus loin, je suis allé voir pour l'aspect transport ou tout ce qui est vélo – et c'était aussi une constatation en tant que telle.

2690

2695 Donc, en fait, si je fais un récapitulatif de tout ça, c'est je me rends compte qu'il y a un
faible achalandage au niveau du réseau actuel de l'AMT dans le secteur, tel qu'il est
actuellement et puis tel qu'il a été durant les dix dernières années. L'accessibilité et la gare de
Bois-de-Boulogne, en fait, elle est pas mal désuète et il n'y a pas grand monde qui y va, c'est
qu'il y a une bonne raison. Il n'y a pas grand monde qui s'assure à ce qu'il y ait des
aménagements significatifs au niveau de cette gare. Et puis des solutions alternatives, des
2700 Bixi, j'ai vu une station de Bixi qui était sur Lajeunesse coin... près de la bibliothèque de
Lajeunesse. Mais d'autres solutions, il n'y en a pas tant que ça autour.

2705 Donc en fait, en termes de transport collectif, ce que je me dis, à court terme, c'est que
les déplacements se feront forcément en voiture. Si j'y vais par élimination, je ne vois pas
comment d'un seul coup de baguette magique, on arrive à rentrer tout le monde dans le métro
ou dans le train ou que tout le monde prenne le vélo. Harry Potter, je ne pense pas qu'il prône
aussi le balai, mais donc, c'était ça. Et puis, l'autre chose, c'est que quand on parle du projet
qui se justifie par les infrastructures, bien, je pense qu'on fait un petit peu mauvaise route à ce
niveau-là. Donc ça, c'est surtout l'aspect transport.

2710 Après, je suis allé un petit peu sur un autre ordre d'idée. Je me suis dit, bien, ce projet,
il ne vient pas de nulle part. Il faut bien qu'il soit attaché à quelque chose. On en a parlé à
plusieurs reprises au niveau des PPU, du PMAD. Moi, j'ai pris des documents qui existaient et
qui sont là depuis un petit bout de temps. J'ai évité de prendre des documents qui sont trop
2715 récents, comme le PMAD ou d'autres documents. Donc j'ai pris le Plan d'urbanisme de
Montréal et j'ai regardé qu'est-ce qu'il y avait là-dedans. L'objectif en tant que tel, c'était de voir
comment le projet y répondait et comment il était arrimé à quelque chose qui existait. Ce n'est
pas la peine de faire des projets si, en fait, ils vont à contre-courant de quelque chose dont on
s'est dit tous en tant qu'élus ou citoyens et auquel on adhère.

2720 Donc Plan d'urbanisme : quatre orientations; quatorze objectifs. Il y a deux objectifs sur
lesquels le projet répond à 100 %, selon moi, selon ma lecture : mettre en valeur le potentiel
de développement résidentiel de l'arrondissement. On parle de potentiel de développement,
oui. C'est clair qu'on met en valeur un potentiel. Et le deuxième : tirer profit du potentiel de

2725 développement des terrains propices aux activités de service. Là, on parle bien de tirer profit. Donc c'est exactement en plein dans l'orientation du projet.

2730 Puis là, j'ai regardé d'autres orientations, d'autres objectifs, toujours du Plan d'urbanisme de Montréal : Améliorer et préserver la qualité des logements existants. Je ne pense pas. Puis, ça a été dit à plusieurs reprises.

2735 Réduire l'impact de circulation de transit et du camionnage sur les milieux de vie : là aussi, je pense qu'il y a eu beaucoup de documents et beaucoup d'interventions à ce sujet-là, à l'effet que non, ça ne réduit pas.

Développer le transport collectif en respectant la quiétude des résidents : pour l'instant, je ne sais pas ce qu'il en est de la quiétude des résidents, mais le développement, je ne le vois pas trop.

2740 Faciliter le développement sécuritaire des piétons et des cyclistes : non, il n'y a pas de piste cyclable proche.

2745 Protéger le caractère des bâtiments et des secteurs de valeur patrimoniale : ça, j'avais un petit peu de mal. Je me suis dit, est-ce que ça n'a pas de lien, peu de lien? Puis, en fait, je l'ai quand même laissé, puis je suis content. Il y a une intervenante qui a parlé de la valeur patrimoniale du dôme au niveau de la prison de Bordeaux. Donc, non, ça ne protège pas.

2750 Améliorer la sécurité dans les parcs et les lieux publics : je pense qu'il y a aussi d'autres intervenants qui vont bien amener ces points-là.

2755 Les objectifs qui n'ont pas ou peu de lien, je ne les ai pas détaillés mais principalement, c'est sur l'activité économique puis sur la promotion en tant que telle du Plan d'urbanisme. Donc c'était moins pertinent dans ce cadre-là. Donc c'est pour cette raison que je ne l'ai pas mis. On pourrait toujours discuter à ce niveau-là.

2760 Donc, en gros, tout ça pour dire qu'il y a deux sur quatorze objectifs qui répondent, qui sont en ligne avec le projet. Là, je me suis dit, bon, je vais essayer un autre. Je vais essayer de diversifier un petit peu mes sources et là, j'ai pris un Plan d'action de développement durable 2010-2015 d'Ahuntsic. C'est Ahuntsic-Cartierville qui a développé ce plan qui est, en fait, quelque chose qui vient du plan de la Ville et qui ont fait leur propre plan.

2765 On a des orientations, des stratégies. La première orientation, on parle d'offrir des services de qualité qui répondent aux besoins des résidents. Donc on a tout plein d'orientations. Et une des stratégies : réduire les risques sur la santé et la sécurité des résidents. Ça, ça me paraît carrément oublié.

2770 Ensuite, développer une gouvernance intégrée basée sur les principes de développement durable : là, ça m'a fait un petit peu sourire. Promouvoir nos actions et communiquer de façon responsable : la façon responsable, je dois avoir une autre définition. Préserver l'environnement urbain et la biodiversité : je ne l'ai pas associé au projet en tant que tel. J'en ai trouvé un bon après : développer des collaborations pour le succès d'une communauté solidaire, et là on parle de stratégie : mobiliser et impliquer les acteurs et reconnaître les succès. Je vous rappelle que ça vient du Plan d'action de développement durable Ahuntsic. Et stimuler la vitalité : là, je pense que je ne serais pas honnête en disant qu'il y a quand même quelque chose ici en termes de vitalité économique; la façon responsable, là encore, je dois mettre un petit bémol à ce niveau-là.

2780 Le dernier point. Récemment, il y a eu un document qui a été déposé, qui s'appelle *Osez Ahuntsic-Cartierville*, qui a été déposé – celui-là, je l'ai pris un petit peu au vol en dernière minute – qui a été déposé, je pense, en début 2012, où il y a trois orientations : développement du cadre bâti; service aux entreprises; et promotion du territoire.

2785 Donc là, le même exercice. Je prends le projet, puis j'essaie de voir l'adéquation entre ce document et le projet en tant que tel. Ça optimise le potentiel de développement : pas de doute là-dessus. Ça ne répond pas. Alors là, c'est se doter d'outils pour mieux promouvoir le potentiel de développement. Oui. Ces outils de communication favoriseront la prise de

2790 décision et l'acceptabilité des projets. Je ne pense pas. Améliorer la qualité des milieux de vie et d'affaires, on en a aussi reparlé. Adopter une approche proactive auprès des acteurs socioéconomiques dans le développement des projets : là, j'avais un petit peu de mal parce qu'il n'y a pas de définition de ce que c'est un acteur socioéconomique dans ce document. Donc je me suis dit, socio, peut-être; économique, oui, non, je l'ai mis dans « ne répond pas ». Faciliter la réalisation des projets des acteurs socioéconomiques, pour moi, si on parle de résidents, non, ce n'est pas le cas.

2795 Pas ou peu de lien. Donc là, c'est collaborer plus étroitement avec les intervenants locaux et acteurs socioéconomiques à la consolidation et au développement des secteurs commerciaux et d'affaires. Donc là, il y en avait un petit peu moins, surtout quand on parle de développements commerciaux et d'affaires.

2800 Et puis là, j'avais rajouté un des premiers documents, première page dans ce document *Osez Ahuntsic-Cartierville*. On parle de quatre chantiers de développement, puis là, je ne vois rien en termes de... Henri-Bourassa, ce n'est pas dans les chantiers de développement. Pour être honnête, ce secteur est mis plus loin dans le document *Osez Ahuntsic-Cartierville*. On l'identifie en tant que tel. Mais ce n'est pas dans les quatre chantiers de développement jugés à mon avis prioritaires.

2810 Donc, en fait, le constant, c'est qu'on a peu d'objectifs du Plan d'urbanisme qui sont arrimés avec le projet, au même titre qu'au niveau des plans d'action et de développement durable qui ne sont pas respectés. D'autres intervenants ont aussi renforcé ce point. Ce n'est pas un projet qui est censé identifié comme prioritaire et puis, bien sûr, aucun PPU n'existe pour le secteur.

2815 Donc là, une des mes préoccupations, je me dis : ça sert à quoi de faire ces documents? Ça sert à quoi de les publier? Ça sert à quoi d'en faire la promotion si la réalité est complètement à l'inverse? Et un autre intervenant nous a parlé du nombre de dérogations. C'est exactement cette réalité-là. On a l'impression que ces documents-là sont là – puis, ça, c'est ma perception – sont là uniquement pour être contournés. C'est comme on va mettre

quelque chose et puis le lendemain, on va tout faire pour faire quelque chose qui ne correspond pas. Et on a un manque de vision dans le secteur.

2820

Donc, en fait, en termes de recommandations, je vais les prendre à l'envers, en prenant la dernière. Pour moi, ce qui est important, c'est de sortir du mode urgence, parce qu'à mon avis, il n'y a pas d'urgence à ce niveau-là. En décrétant un moratoire, il faut se donner le temps de bien faire les choses. Donc il faut à un moment donné, déposer les valises et se dire c'est quoi exactement le besoin? Qu'est-ce qu'on veut faire? Pourquoi on veut faire ce projet? Ça répond à quoi? Donc c'est se poser les bonnes questions pour pouvoir faire les bons projets et pour faire ça, il faut sortir de la spirale d'urgence qui est depuis un mois, un mois et demi.

2825

2830

Ensuite – je remonte – s'assurer que les résidents du quartier sont des parties prenantes du projet, au même titre que les élus, le promoteur – les élus autant de l'arrondissement ou de la Ville – et qu'ils puissent prendre part aux décisions ayant un impact sur leur quartier. Je ne parle pas des décisions de savoir combien il y aura de fenêtres ou c'est quoi la taille des portes; c'est vraiment sur des décisions qui touchent le quartier. Puis là, on pourrait même aller dans des documents où on parle d'acceptabilité sociale. Il y a des documents qui ont été publiés récemment à ce sujet-là, à ce niveau-là.

2835

2840

Et là, après, une fois qu'on a ces parties prenantes, puis je pense qu'on a la chance d'avoir toute cette richesse autour de la table, c'est de mettre en place un Plan particulier d'urbanisme pour le secteur et inscrire le projet dans une vision d'ensemble, arrimer avec des outils qui existent déjà. On a déjà du matériel. On a déjà tout ce qu'il faut. Tous les mémoires qui ont été déposés, c'est quelque chose qui a une valeur, ça a une richesse, ça. Donc ce n'est pas la peine de refaire quelque chose ou de se reposer et de sortir des budgets... j'entendais à un moment donné « On n'a pas de PPU parce qu'on n'a pas de budget. » Il y a déjà des choses qui existent : les outils sont là, qu'on les utilise. Donc ça fait le tour de mon intervention.

2845

LE PRÉSIDENT :

C'est ce qui termine votre présentation, Monsieur Bour. D'accord. Je vous remercie.

2850

M. LAURENT BOUR :

Merci beaucoup.

2855

LE PRÉSIDENT :

On a des questions pour vous. Dans un premier temps – et évidemment, je ne veux pas vous demander de déborder de votre qualité de citoyen devant la commission pour mettre un pied du côté de la STM qui est votre employeur – mais tout de même, quand on parle d'un service rapide de bus, qu'est-ce que vous pouvez partager avec nous? J'ai cru comprendre qu'il s'agirait d'une voie réservée?

2860

M. LAURENT BOUR :

Oui, c'est ça.

2865

LE PRÉSIDENT :

D'accord.

2870

M. LAURENT BOUR :

En fait, ça va plus loin que des voies réservées telles qu'on les voit actuellement qui sont de la peinture avec des losanges et puis entre telle heure et telle heure. En fait, il s'agit d'une voie qui sera uniquement dédiée pour les autobus. Donc aucune voiture sur ces voies-là. Et, aussi tout un mécanisme lorsque l'autobus arrive proche d'une intersection, proche d'une lumière, on voit sur le territoire des feux chandelles ou des feux cigares, ça dépend

2875

comment on appelle ça, qui se déclenchent, qui coupent en fait à l'arrivée du bus. Les rues transversales viennent au rouge, le bus passe et ensuite, les autres rues redeviennent vertes et la circulation reprend. Donc c'est vraiment des bus en site propre et qui ont la priorité, même sur les voitures. Donc à l'arrivée, il y a quelque chose qui déclenche la lumière.

2880

LE PRÉSIDENT :

Et le bus express, ça c'est une autre notion?

2885

M. LAURENT BOUR :

Le bus express, lui, il est express parce qu'il s'arrête moins.

2890

LE PRÉSIDENT :

Il s'arrête moins.

2895

M. LAURENT BOUR :

Il s'arrête moins. Il y a moins d'arrêts. Donc, en fait, sa vitesse commerciale est plus grande et c'est pour ça qu'on l'appelle express.

2900

LE PRÉSIDENT :

Merci. Madame Serge?

Mme LUBA SERGE, commissaire :

2905

Parlant de transport collectif, vous parlez d'amélioration significative. Vous ne le voyez pas arriver dans le secteur. Est-ce qu'un promoteur pourrait faire quelque chose pour encourager l'utilisation du transport collectif en comprenant qu'il y a des limites à...

M. LAURENT BOUR :

2910

Oui. Il pourrait encourager, il pourrait faire ça mais ce n'est pas le rôle du promoteur de développer l'aspect ou l'offre de service en termes de transport collectif. Je ne pense pas que ça soit ou ça n'a jamais été ce mandat-là. Mais quand on parlait d'acceptabilité ou d'engagement, je pense qu'il y a une responsabilité au niveau du promoteur d'aller, de

2915 déclencher cette discussion ou, tout du moins, de sensibiliser les différentes parties prenantes sur l'importance d'un projet à développer du transport collectif. Donc dans le cadre d'une acceptabilité à ce niveau-là, je pense qu'on ne peut plus faire des projets comme on les faisait dans les années 80 en disant : « Voici. On a un bâtiment, boum ! On met le bâtiment, puis merci, bonjour ! » Ça ne se fait plus.

2920

Il faut qu'on puisse tenir compte des gens autour. C'est les gens qui y vivent, c'est leur cadre de vie. C'est tous les jours qu'ils sont là. Le promoteur va faire une intervention et après va partir. Tandis que les résidents, ils vont être là pendant plusieurs années. Leurs enfants peut-être vont être là. Peut-être leurs petits-enfants vont être là. Donc on ne peut plus se

2925 mettre une barrière à ce niveau-là, puis je pense que ce qui est arrivé, ce qu'on voit de façon assez significative, c'est quand on a des raffineries, par exemple. On ne peut plus faire ce qu'on faisait il y a 30, 40, 50 ans avec des raffineries. Ce n'est plus réaliste maintenant. Donc pourquoi dans des développements immobiliers, on ne pourrait pas se poser des bonnes questions aux bons moments avec les bonnes personnes?

2930

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Merci.

2935

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur Bour. Je vais vous demander d'enlever l'image qu'il y a sur l'ordi. Avant qu'on termine, la procédure de l'Office de consultation publique, comme celle du Bureau d'audiences publiques sur l'environnement, prévoit qu'à la fin d'une audience, le

2940 président puisse accorder un droit de rectification au promoteur d'un promoteur et aux fonctionnaires municipaux qui sont intervenus durant la première partie de l'audience. Le droit de rectification n'est pas un droit de réplique ni une amorce de débat et l'exercice du droit de rectification vise à corriger brièvement, si une personne le juge utile, une information factuelle ou quantitative ou une donnée objective.

2945

Alors, est-ce que le promoteur désire exercer ce droit?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2950

On a quelques rectificatifs à faire.

LE PRÉSIDENT :

2955

Essentiellement au micro parce qu'évidemment, ça doit être enregistré. Alors, Monsieur Guillot-Hurtubise.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2960

Oui. Écoutez, on a quelques rectificatifs mineurs à faire mais est-ce que vous souhaitez qu'on les fasse au micro ce soir ou qu'on l'envoie par écrit?

LE PRÉSIDENT :

2965

À votre choix.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

C'est à notre choix?

LE PRÉSIDENT :

2970

Oui, d'accord. Si vous l'envoyez par écrit, c'est évident que ça apparaîtra sur le site.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2975

Oui, bien sûr. Je me disais juste qu'à l'heure qu'il est, peut-être qu'on pourrait plutôt le faire par écrit au cours des prochains jours.

LE PRÉSIDENT :

2980

Bien. D'accord.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2985

Alors, on fera ça comme ça.

LE PRÉSIDENT :

2990

Je me tourne du côté des représentants, des fonctionnaires de la Ville ou de l'arrondissement. Est-ce qu'il y a un droit de rectification qui est demandé? Non. Bien.

Écoutez, c'est comme ça que l'audience prend fin. Quant à nous, bien entendu, les prochaines semaines seront consacrées à la rédaction du rapport.

2995

Alors, au nom de madame Luba Serge et en mon nom personnel, permettez-moi de remercier ceux et celles qui nous ont secondés au cours de cette audience. Merci aussi à vous, citoyens, citoyennes, résidents et résidentes d'Ahuntsic-Cartierville. Votre participation témoigne de l'intérêt que vous portez, non seulement à ce dossier mais à votre quartier ainsi qu'au processus en cours. Et votre courtoisie a facilité notre tâche et je vous en remercie. Je vous souhaite une bonne fin de soirée et un bon été !

3000 **FIN DE LA SÉANCE**

* * * * *

3005 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 :

3010

LOUISE PHILIBERT, s.o.