

Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus ce soir, les représentants du Bureau de Projet Partagé pourraient user de leur droit de rectification.

65 Ils auront 48 heures à la suite de l'envoi des fichiers vidéo et audio des présentations, pour nous fournir des rectifications par écrit. Il s'agira bien entendu de rectifier un fait et non d'émettre un commentaire ou un avis.

70 Les personnes qui souhaitent déposer une opinion, auront jusqu'au 17 mai pour le faire, soit en ligne, soit par la poste ou par message téléphonique. Vous trouverez tous les renseignements nécessaires sur la page Web de la consultation.

75 Les commissaires, dès lors, entreprendront l'analyse de l'ensemble des informations et des opinions reçues. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport à la fin du mois de juin de cette année évidemment. C'est la présidente de l'Office qui remettra le rapport aux élus municipaux.

80 Il sera rendu public dans les 15 jours suivant son dépôt. Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus de la ville de Montréal.

---

**M. PATRICK HOWE**

85 **LA PRÉSIDENTE :**

90 Alors, je vous remercie de votre attention et j'invite maintenant Monsieur Patrick Howe à ouvrir son micro. Etes-vous là ? Oui, je vous vois. O.K. Alors, je vous rappelle les règles, Monsieur Howe. Vous avez dix minutes pour exposer votre opinion et nous aurons, nous les commissaires, dix minutes pour faire un échange avec vous pour être bien sûrs de comprendre votre opinion.

J'ai compris tout à l'heure que vous n'aviez pas de présentation PowerPoint ou de document. Je vous rappelle que nous avons lu votre opinion qui a neuf pages. Alors, je ne pense pas qu'il serait prudent d'essayer de lire neuf pages en dix minutes.

95 **M. PATRICK HOWE:**

Pas du tout, ce n'est pas mon intention, Madame.

100 **LA PRÉSIDENTE:**

D'accord. Alors, je vous en prie, allez-y, Monsieur.

**M. PATRICK HOWE:**

105 Bien, vous êtes bien gentille. Merci à vous, merci à Madame la commissaire, Monsieur le commissaire également. Bienvenue à tous et à toutes.

110 Je suis content de vous parler parce que c'est un projet, le site Louvain, qui a attiré mon attention. Moi je suis un citoyen de la rue Louvain Est, mais de l'autre côté de Christophe-Colomb, à l'est, pas tellement loin de Papineau.

115 J'ai été informé de la venue de ce projet-là par les médias du coin, du secteur, alors qu'il y avait déjà eu des rencontres préliminaires qui avaient été faites avec des citoyens dans le secteur limitrophe. Donc, on était nous, exclus de ça. Et ça s'est accéléré avec la démarche de l'Office de consultation.

Je vous dirais, pour résumer ma longue opinion de neuf pages, que je suis généralement d'accord avec l'opinion des promoteurs à l'effet que le site Louvain, qui est un terrain qui appartient à la municipalité, offre une occasion incroyable de densifier de façon intelligente le

120 secteur pour permettre à des nouveaux arrivants ou à des personnes à plus faible revenu de venir goûter l'expérience d'Ahuntsic.

Par contre, la façon dont on la présente et c'est peut-être mon premier élément, c'est que je n'ai pas l'impression qu'ils viendront partager l'expérience d'Ahuntsic, parce que le projet au  
125 niveau urbanistique, est extrêmement différent de toute la trame urbanistique du secteur.

Je m'explique. Et d'ailleurs, j'attire votre attention là-dessus. Dans le sommaire exécutif, on ne parle pas d'un secteur du quartier Ahuntsic, mais d'un nouveau quartier. Et en effet, à peu près avec 3 500, 4 000 nouveaux résidents, quand on sait qu'un village devient une ville à 5 000  
130 de population, ça va être un nouveau quartier, effectivement.

Il aurait pu y avoir un effort, selon moi, qui aurait été un peu plus apprécié au niveau d'un urbanisme peut-être plus harmonieux par rapport au quartier traditionnel d'Ahuntsic, qui l'entoure au nord comme au sud, de même qu'à l'est et à l'ouest.

135 Dans le document, j'attire votre attention là-dessus, Mesdames, Monsieur les commissaires, parce que les promoteurs laissent entendre que si vous cautionnez un tel projet, un quartier à échelle humaine, c'est un quartier qui accepte des bâtiments de 10 étages.

140 Il faut savoir qu'un quartier à échelle humaine, du point de vue d'un Ahuntsicois, c'est le reste du quartier Ahuntsic qui est probablement un des derniers qui ressemble à une banlieue au nord de l'Île de Montréal, avec des un, deux, trois étages. Quelques tours sont là, mais elles sont réparties sur le territoire.

145 Et quand on sait que Paris, c'est essentiellement des bâtiments de sept à neuf étages, à l'exception de quelques tours situées à certains endroits, on a une idée de ce qui nous attend.

150 J'attire essentiellement votre attention parce que le temps file, sur un document dont on n'a pas eu l'occasion de discuter avec vous, Mesdames, Monsieur les commissaires, qui est l'étude sur la circulation.

155 Et plusieurs de mes voisins sont venus vous poser des questions au téléphone et lors des présentations écrites également, auparavant, sur le problème de la circulation et du stationnement. Et c'est arrivé le 30 avril dernier.

Alors, je trouve ça un peu spécial que cette étude-là aussi importante soit arrivée si tard dans le processus, alors qu'on n'a pas eu l'occasion de poser des questions.

160 Alors, je me lance de mon interprétation d'un document de 100 pages en n'ayant pas eu l'occasion d'entendre les auteurs à votre commission, Mesdames, Monsieur les commissaires.

165 Il manque plusieurs éléments dans cette étude-là qui est une étude très complète, mais elle repose entièrement – en grande partie, je me corrige - sur les postulats avancés par les promoteurs, à l'effet que ça soit un écoquartier. Comme si les gens qui allaient habiter là n'auront pas besoin de voiture.

170 Quand on sait qu'on attire, on veut attirer essentiellement entre 800 et peut-être même 1 000 familles parce que le projet n'est pas complètement définitif, on peut se poser la question : est-ce que ces gens-là vont effectivement se promener uniquement en vélo ou en transport en commun ? C'est quelque chose qui manque.

175 L'étude a également été conçue sans tenir compte des initiatives urbanistiques, en fait de circulation de l'arrondissement. Cette dernière année où ils ont rétréci de 50% la capacité routière des grands axes nord-sud de l'arrondissement.

Lajeunesse et Berri, par exemple, très populaires chez les banlieusards, parce que ça amène au Pont Viau. Saint-Hubert également aussi, qui malgré le fait que la rue est très large, n'a

180 que deux voies de circulation. Christophe-Colomb qui va être réduit de 66% encore cette année. De même que les enjeux de REV qui ont re-limité la circulation.

185 Alors ça, ça ne tient pas compte de ça. Et peut-être un commentaire également aussi sur ce genre d'étude-là parce que j'en ai déjà vu avec d'autres projets immobiliers, c'est cette malheureuse manie de mettre le microscope sur le projet en disant : « bien autour, ça va ressembler à ça », mais Ahuntsic, c'est plus que autour.

190 Dans les prochains mois et les prochaines années, l'autoroute 19 va être rallongée jusqu'à Bois-des-Fillion. Ce qui va ramener des milliers de voitures dans le secteur. Et on voit déjà que Louvain est une importante voie de transit et on n'a pas tenu compte de ça.

195 Et quand on sait que quand ça bouchonne sur Papineau, vis-à-vis le parc Frédéric-Back, bien les automobilistes vont partout dans le secteur et c'est un problème qui avait déjà été identifié il y a quelques années et ça n'en tient pas compte. Donc ça c'est une préoccupation.

200 Evidemment, la question des stationnements me préoccupe, moi, pour l'aspect socioculturel et socioéconomique des citoyens qu'on veut accueillir là. Si le postulat c'est de créer un quartier avec des loyers abordables ou à loyers modiques pour certains nouveaux citoyens, bien il est fort à parier que leur pôle d'employabilité ne sera pas nécessairement le centre-ville. On ne les verra pas partir le matin à 9h à l'heure de pointe avec tout le monde comme des professionnels empruntant la ligne orange.

205 Il y a une forte probabilité que ça soit également des gens, surtout si on appelle une nouvelle immigration, qui vont occuper des emplois, soit en usine ou des emplois avec des quarts de travail complètement différents de la trame citoyenne actuelle d'Ahuntsic pour lequel le transport en commun a été prévu. Pour des professionnels qui font grosso modo, du 9 à 5.

Alors, le transport en commun ici le weekend, il n'est pas prêt pour accueillir une clientèle qui pourrait avoir beaucoup plus de besoins à ce niveau-là.

210 La STM ne semble pas non plus avoir été consulté dans le cadre de cette étude et ça c'est une préoccupation. Quand on sait que la promesse de l'administration actuelle de livrer 300 nouveaux autobus, va se concrétiser à peu près autour de 2030 et après ça, 2030 ça va être le renouvellement du parc d'autobus qui est vieillissant. Alors, on va se rendre compte qu'on va avoir un problème au niveau du transport, potentiellement. L'étude n'en parle pas. Je ne suis pas un apprenti-sorcier.

215 Mais avec 4 000 personnes de plus sur le site, c'est une préoccupation que je vous soumets. Alors la STM va être capable de livrer des nouveaux autobus, quoi en 2040, 2045, on ne le sait pas puis je trouve que c'est un manque.

220 Peut-être, en terminant, parce que le temps file et je ne veux pas vous résumer le mémoire.

**LA PRÉSIDENTE :**

225 Il vous reste trois minutes, là, Monsieur Howe, vous avez le temps, là.

**M. PATRICK HOWE:**

230 Vous êtes bien gentille, merci. Il y a peut-être une approche, je ne vous dirais pas philosophique, mais vous avez quand même entendu mes voisins. Moi je les ai écoutés avec grande attention. J'en parle aussi avec des gens dans le secteur également.

235 Cette impression que les nouveaux citoyens d'Ahuntsic seront les bienvenus, mais c'est comme si on avait tendance à les accueillir avec un certain préjugé en leur bâtissant un secteur – moi j'aimerais ça appeler ça un secteur, plutôt qu'un quartier dans un quartier – un secteur où on va les empiler les uns par-dessus les autres où tous les éléments périphériques sont bien pensants.

240

Je pense que ça fait appel à des bons sentiments, mais c'est secondaire. Une serre, une coulée verte pour accueillir de l'eau de pluie, c'est secondaire, ça peut même être dangereux pour les milliers d'enfants qui vont jouer au ballon dans le secteur.

245

Mais c'est quand même des grandes tours dans un quartier qui n'en n'a pas. Donc, ça va être une préoccupation pour moi et je vous dirais peut-être, en guise de conclusion, pour garder un peu de temps pour vos questions, c'est que finalement, au lieu de créer un nouveau secteur dans le quartier Ahuntsic, ce que je considère c'est que les promoteurs ont choisi de créer un nouveau quartier dans le quartier.

250

Une espèce de quartier idéalisé, construit autour de principes complètement nobles et je souscris à plusieurs de ces principes-là, mais qui me semblent étrangers à la réalité socioéconomique des citoyens qu'on cherche à accueillir dans ce secteur-là.

255

Alors moi, j'aimerais simplement paraphraser le premier ministre dans mon mot de la fin en disant : « profitons du site Louvain pour construire un véritable quartier à échelle humaine pour mieux les accueillir ». Voilà.

**LA PRÉSIDENTE:**

Merci, vous êtes en plein dans les temps, Monsieur Howe.

260

**M. PATRICK HOWE:**

J'avais mon chrono à côté, merci, Madame.

265

**LA PRÉSIDENTE:**

O.K., alors j'inviterais les commissaires Boucher et Cristini à commencer l'échange, si vous voulez bien. Monsieur Boucher ?

**LE COMMISSAIRE :**

270 Oui, je peux faire ça.

**M. PATRICK HOWE:**

275 Bonjour, Monsieur Boucher.

**LE COMMISSAIRE :**

280 Bonjour, Monsieur. D'abord, merci d'être là ce soir et de nous avoir présenté votre opinion bien élaborée. Je vais vous poser une question sur un sujet que vous n'avez pas abordé ce soir, mais qu'on retrouve à la page 6 de votre opinion. Qui est sur l'aspect laboratoire urbain, et qui semble... alors, vous semblez un peu inquiet de cet aspect-là, de laboratoire urbain que le projet d'écoquartier propose, eu égard notamment à la gouvernance.

**M. PATRICK HOWE :**

285 Oui.

**LE COMMISSAIRE :**

290 C'est vrai que le document qui a été présenté par le promoteur parle d'innovations dans plusieurs domaines, gouvernance, environnement, captation des eaux, et cetera. Or, quand on innove, il y a toujours une plus grande part de risque, ça vient avec. Quelles seraient, d'après vous, les balises qu'on pourrait installer, notamment dans la gouvernance pour mitiger ce risque-là et de limiter cette part de risque et d'erreur-là ?

295

**M. PATRICK HOWE :**

300 C'est une excellente question, Monsieur Boucher. Dans le même paragraphe également, je soulignais l'empressement de présenter ce projet-ci à ce moment-là, alors qu'il reste encore beaucoup de ficelles à attacher avec des partenaires pour présenter un projet complet au citoyen.

305 Donc, ce que les promoteurs nous demandent par le truchement de votre office, mesdames, messieurs, c'est de signer un chèque en blanc pour à peu près 50% du projet.

310 Donc, la question de la gouvernance me préoccupe dans la mesure où certaines organisations ne sont pas connues. Donc, on autorise un principe qui est noble de développer un secteur qui nous permet de développer justement, parce que le terrain appartient à la municipalité. Mais on ne sait pas avec qui et qui va gérer ça. Puis c'est quand même des deniers publics, là.

315 C'est un terrain municipal et évidemment, ça va être fortement subventionné, notamment par le projet AccèsLogis. Et une des pistes que je proposais c'est au lieu de vous donner tout de suite tous les... parce que la question de la gouvernance a été discuté beaucoup, je crois, en amont.

320 Il y a... le président de l'Association des groupes de ressources techniques qui a sorti il y a quelques jours – je pense que c'est le 6 mai – il a fait une sortie de presse en disant qu'il y a 10 000 logements abordables qui sont en attente de financement et les projets sont prêts.

Alors moi, ma recommandation à l'Office c'est de dire pourquoi ne pas attendre d'attacher d'avantage les ententes de partenariat, parce qu'il pourrait y avoir des changements, ça pourrait être une résidence pour aînés en mode coopératif HLM qui pourrait être intéressée par le projet.

325 Ça veut dire une nouvelle tour supplémentaire et donner le temps au projet d'être un peu plus avancé, mais pour répondre à la préoccupation de fournir rapidement des logements

abordables à une clientèle qui en a grandement besoin. Bien d'accélérer le processus de financement des autres projets.

330 Il y en a quand même 10 000 à travers le Québec, puis je pense qu'à Montréal c'est 5, 6 000. Ils sont déjà identifiés et ils sont déjà situés à des endroits où ils vont favoriser davantage la mixité.

335 Là, il n'y en n'aura pas de mixité. La façon dont le cadre bâti est proposé, même les commerces sont à l'intérieur. Ça va être de grandes tours, même certaines vont être repliées entre elles-mêmes.

340 Quand on regarde la vision, la vue aérienne, c'est des demi-lunes. Ça va être très intimidant pour un citoyen d'Ahuntsic d'aller se promener là-dedans. Donc, prenons le temps d'avancer un peu plus le projet. C'est ce que je vous répondrais à votre question, Monsieur Boucher.

**LE COMMISSAIRE :**

345 Merci beaucoup.

**LA COMMISSAIRE :**

350 J'avais une autre question pour vous, Monsieur Howe, donc merci d'être là aussi. Donc c'était à la page 3, quand vous parlez de ségrégation justement du cadre bâti, enfin vous en avez parlé un peu aujourd'hui. Vous l'avez un peu dit, encore une fois, mais tout ce qui est les espaces verts, la promenade piétonne, l'aspect bâtiment écologique qui justement avec des matériaux de plus grande qualité. Enfin c'est ce qui ressort du programme.

355 Est-ce que vous pensez que ça participe quand même à favoriser cette ségrégation par le cadre bâti ou pour vous cette ségrégation c'est vraiment la hauteur qui fait ça ? Mais est-ce que les espaces verts sur rue piétonne n'aident pas à justement essayer d'éviter cette ségrégation ?

360 **M. PATRICK HOWE :**

Il y a deux types de ségrégation pour avoir parlé à quelques urbanistes dans le cadre de mon travail : la ségrégation volontaire et la ségrégation involontaire. La ségrégation volontaire dans un quartier, c'est quand une communauté ethnoculturelle, par exemple, s'approprie un secteur de la municipalité et fini par un faire un concept.

365 La Petite Italie, le Quartier Chinois, par exemple. Ça c'est complètement accepté, c'est même une demande qui vient du milieu.

370 Nous, on arrive, on a la chance de proposer quelque chose de complètement neuf. On en a mis, j'ai l'impression, un peu beaucoup dans le périphérique. La verdure, la rue piétonne, et cetera. Mais quel sera l'âme du site Louvain, c'est difficile à déterminer.

375 Ce n'est pas les serres urbaines qui vont faire plaisir aux enfants, les adolescents ne vont pas cueillir des tomates. Bon, une école, mais le Centre de services scolaire n'a pas encore tout à fait donné son opinion là-dessus. Bien en fait, de ce que j'ai pu comprendre, il y en avait beaucoup d'informations.

380 Donc, oui, en ce sens un écoquartier c'est vraiment très bien, mais ce qu'on parle, quand on parle de nouveaux arrivants, ce n'est pas des citoyens du Plateau-Mont-Royal qui vont immigrer dans Ahuntsic, qui sont déjà sensibilisés aux avantages d'un secteur vert, d'un écoquartier. Ça va être des gens qui peuvent venir d'ailleurs ou d'un peu partout, même de la périphérie. Puis je dis d'ailleurs de l'étranger comme d'ici, qui sont déjà à la recherche d'un logement et qui ont des besoins qui ne sont pas tout à fait ceux-là.

385 Je dirais, dans la pyramide de Maslow, là, le fait qu'il y ait une serre urbaine par rapport à  
quelqu'un qui a besoin d'un logement abordable puis qui a besoin d'un accès rapide à son travail,  
il y a une hiérarchie, je crois, dans les besoins et on a mis beaucoup d'accent, les promoteurs ont  
mis beaucoup l'accent sur le haut de la pyramide qui est très sympathique à visualiser et à  
390 aspirer, mais je pense que la clientèle et les citoyens qui vont être nos futurs voisins, ont des  
besoins plus simples que ça.

Et c'est sur cet aspect-là, comme le stationnement, par exemple, il en manque. 30% de  
stationnement, je comprends la notion d'écoquartier, mais ces gens-là vont recevoir des visiteurs  
du weekend, ils vont vouloir se déplacer. Les autres citoyens d'Ahuntsic ont tous des autos.

395 Et là on crée quelque chose de complètement séparé qui va créer une, bien qui pourrait  
malheureusement créer une ségrégation par le cadre bâti. Il va avoir les citoyens d'Ahuntsic, et il  
va y avoir ceux qui vont habiter le nom de ces tours-là.

400 Si vous regardez le Courrier Ahuntsic, la Place l'Acadie, on ne parle pas des citoyens à  
Ahuntsic qui habitent la Place l'Acadie, on parle des résidents de la Place l'Acadie. C'est des  
grandes tours.

405 Même chose pour les résidents des Tours Gouin. Dans le vocabulaire populaire, on ne  
parle pas des résidents d'Ahuntsic, alors que dans les bungalows et les duplex, ce sont tous des  
citoyens d'Ahuntsic.

410 Alors, juste dans le vocabulaire médiatique, il y a déjà un décalage. Alors, imaginez avec  
plusieurs grandes tours sur un grand site. Moi, c'est une préoccupation. J'ai une préoccupation  
pour ceux qu'on pourrait mieux accueillir dans le quartier.

**LA COMMISSAIRE :**

D'accord. Merci beaucoup.

415 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, écoutez, il y a beaucoup de choses dont vous avez parlé et tout ça, mais j'aimerais vous entendre aussi... parce que dans votre opinion, vous en parlez un peu plus. Sur l'offre commerciale. Vous avez abordé la question de l'accessibilité, mais pas tellement sur l'offre  
420 comme telle et son aménagement. Pourriez-vous élaborer, s'il vous plaît.

**M. PATRICK HOWE :**

Oui. Merci de m'offrir cette possibilité-là. Dans la proposition actuelle, l'offre commerciale  
425 elle est constituée, à mon avis, comme si le projet serait semi-autonome ou centré sur lui-même. C'est une perception, mais je crois qu'elle est partagée et elle a été partagée par plusieurs citoyens qui sont allés donner leur opinion, parce que...

Le concept est intéressant, dans le sens où on veut attirer les gens sur le site en  
430 prétextant chercher une mixité sociale, mais le fait que les citoyens ne voient pas les commerces, pourrait créer une barrière physique au fait de rentrer.

Surtout qu'on parle de certaines tours. Il y a quelques tours qui vont être peut-être plus  
435 basses, là. Il y en a déjà qu'on va conserver. Mais pour y passer devant tous les jours pour aller au métro, je pense que ça pourrait être accessible d'un certain point de vue.

Mais pour la plupart des citoyens d'Ahuntsic, s'ils ne voient pas la bannière sur le bord de  
la rue, comme ailleurs, ça pourrait être un frein.

440 Et même dans le vocabulaire, puis c'est... en questions-réponses lors des audiences qu'on a entendu un des promoteurs dire : « *bien, il y a quand même la promenade Fleury pas tellement loin* ». Mais oui justement, elle est là. Et ils seront les bienvenus et on souhaite qu'ils marchent deux, trois coins de rue aussi pour venir encourager une formidable artère commerciale.

445            Alors, on ne souhaite pas nécessairement, je n'ai pas un choix définitif sur le type de commerce, mais que ça soit des commerces de proximité pour les inviter à venir dans le quartier et non pas tout leur donner. Je pense qu'on parlait d'épicerie, on parlait de pharmacie, et cetera.

450            Ils n'auront pas envie de venir rencontrer les autres citoyens et les autres ne verront pas non plus l'intérêt parce qu'il n'y aura pas de valeur ajoutée au niveau commercial, non plus.

               Alors, ramenez les commerces du côté de la rue Louvain pourrait déjà être un premier pas pour favoriser un peu plus la mixité de ce côté-là.

455            **LA PRÉSIDENTE :**

               Bien, merci beaucoup. Écoutez, c'était le temps que nous avons. Je vous remercie beaucoup, Monsieur Howe, d'être venu présenter votre opinion. Merci encore.

460            **M. PATRICK HOWE :**

               Merci à vous. Bonne soirée.

465

---

**Mme NAÏMA MEHENNEK**

**LA PRÉSIDENTE :**

470            Merci. Et maintenant, j'appellerais la deuxième personne, ah voilà, je ne la voyais pas, j'étais inquiète. Alors, Madame Naïma Mehennek. Oui, bonsoir.