

**Mme DIANE ARCHAMBAULT-MALOUIN :**

Merci beaucoup.

1185

**LA PRÉSIDENTE :**

Écoutez, on avait prévu une pause de 15 minutes, mais si les commissaires sont d'accord on prendrait une pause de cinq minutes. Parce que madame Provost est arrivée dès le début, donc elle, elle est avec nous depuis un bon bout de temps. Donc, moi, il est 20 h 4. Donc, disons 20 h 10 on est en fonction. Ça vous va?

1190

---

**SUSPENSION ET REPRISE**

---

1195

**Mme MÉLANIE PROVOST**

1200

**LA PRÉSIDENTE :**

Et je vois que madame Provost est là, avec une caméra fermée et son micro fermé. Pouvez-vous les ouvrir s'il vous plaît, Madame Provost.

1205

**Mme MÉLANIE PROVOST :**

Oui. Bonsoir.

1210

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir. Alors, je rappelle la consigne, mais vous l'avez entendue plusieurs fois, vous étiez là depuis le début. Dix minutes de présentation et dix minutes d'échange. Ça vous convient?

1215

**Mme MÉLANIE PROVOST :**

Oui, oui. C'est fort intéressant. Je vais partir mon chronomètre, parce qu'en fait, je pourrais vous parler pendant un bon 45 minutes certain.

1220

**LA PRÉSIDENTE :**

Bien, à ce moment-là, je vais vous avertir qu'il vous reste cinq minutes.

1225

**Mme MÉLANIE PROVOST :**

Oui, oui. Ça va.

**LA PRÉSIDENTE :**

1230

O.K.

**Mme MÉLANIE PROVOST :**

1235

Donc, je vais soumettre un mémoire écrit aussi pour élaborer sur plusieurs points. Vous m'entendez bien?

**LA PRÉSIDENTE :**

1240

Très bien.

**Mme MÉLANIE PROVOST :**

1245

Parfait. Donc, mon allocution est publique, j'en conviens, mais ce n'est pas pour rediffusion médiatique.

On a peu de temps, donc je vais aller droit au but. Les vertus et les visions du projet sont admirables et puis l'innovation en matière de gouvernance, puis de développement de projet est

1250 très innovateur. Cela amène, par contre, beaucoup trop de questions laissées sans réponses et souvent des réponses nébuleuses. Et on ne doit pas faire de chèque en blanc.

1255 Donc, mon opinion est telle que je soutiens que la commission refuse le dézonage et demande à la Ville et au Bureau de Projet Partagé de retourner à la table à dessin avec des experts. Comme par exemple, ils devraient apporter vraiment des preuves tangibles que la mixité est possible et viable.

1260 Par exemple, la bâtisse qui est au sud de la rue Louvain juste en face, qui est anciennement appelée HLM. On pourrait attribuer dans cette bâtisse des locaux pour Solidarité Ahuntsic et certains locaux pourraient être vendus comme appartement pour voir si la mixité est possible.

1265 On pourrait aussi y attribuer des commerces et voir si les commerces sont économiquement viables. Donc, tester réellement le modèle dans les HLM actuels pour voir si justement ça amène de l'attention et c'est viable sur cette zone géographique.

1270 Tout d'abord, j'aimerais me présenter. Donc, je suis une résidente de proximité du site Louvain et je trouve important à la commission de distinguer les opinions de citoyens, mais aussi de considérer que ça soit représentatif des résidents. Parce que malheureusement, il n'y a eu aucun sondage, aucune évaluation de besoins des gens résidents à proximité, ni même les résidents du HLM en question pour voir qu'est-ce que c'est vraiment les besoins des gens du coin.

1275 Il y a eu, au cours des dix dernières années, une surreprésentation des organismes communautaires qui sont un système organisé pour rejoindre des centaines de personnes, tandis que bien de mes voisins ne sont pas au courant, aucunement.

1280 Je trouve dommage que la ville par exemple n'a pas affiché, mis des pancartes à chaque bordure du terrain pour annoncer quel était le projet et qu'il allait y avoir plus de dix immeubles bâtis jusqu'à dix étages sur ce site. Annoncer aux gens de façon claire pour qu'ils puissent venir exprimer leur opinion.

Donc, je ne suis pas contre le projet dans son ensemble, mais cette consultation ne nous permet pas d'être en partie pour ou en partie contre. On parle ici du dézonage et l'acceptation de changer la hauteur des immeubles et leurs usages.

1285

Donc, je vais vous dire les quatre grandes lignes qui supportent pourquoi je suis contre à ce point-ci.

1290

La première raison est que la zone prévue pour l'aménagement de boisée, de parc vert et de sentier pédestre est grandement insuffisante.

La deuxième raison, c'est que la hauteur et le nombre d'immeubles sont inacceptables pour le secteur.

1295

La troisième raison, les familles à moyen revenu quittent Montréal en très grand nombre. Le modèle proposé n'adresse pas ces besoins, étant donné que les lots seront attribués à des OSBL. Aucun n'adresse les besoins des familles à moyen revenu. Les programmes actuels d'accès au logement ne permettent pas à ces familles d'accéder aux logements à Ahuntsic.

1300

Quatrièmement, trop d'incertitude et de questions demeurent sans réponse par le Bureau de Projet Partagé quant à la faisabilité économique de l'ensemble du projet. Ce qui risque de mettre en péril la cohésion de mixité sociale tant attendue pour éviter de ghettoïser le site.

1305

Je vais maintenant élaborer surtout le premier point, parce que je n'aurai pas le temps d'élaborer les quatre, mais mon mémoire le contiendra.

1310

Donc, premièrement, la zone boisée qui est grandement insuffisante. Il est mentionné dans le sommaire décisionnel que le comité mixte et je cite, a également émis les recommandations suivantes :

- Poursuivre la réflexion quant au boisé afin de s'en assurer la pérennité;
- Le consolider en augmentant davantage sa superficie afin qu'il contribue de façon tangible à la qualité du site;

1315

- S'assurer de faire appel à un expert en hydrologie pour tout ce qui touche le secteur boisé.

1320 Nous sommes en 2021 et quand le projet sera complété en 2035, disons. Le site se dit vouloir être éco quartier. Ce site de cinq hectares était entièrement boisé à l'époque des sulpiciens. La dame citant l'histoire, il faut se rappeler comment c'était le terrain à l'époque, au niveau de la nature. Il a été transféré à la Ville à peine 50, 60 ans elle nous disait.

1325 Bien, que la Ville exprime un besoin de plus de 10 000 logements abordables et sociaux, nous posons-nous la question si 1 000 logements devaient être bâtis sur cinq des 34 hectares du parc Lafontaine.

1330 Est-ce que les citoyens de Montréal accepteraient que cinq hectares du Mont-Royal soient bâtis pour y construire plus de dix immeubles sur cinq des 190 hectares.

Je demande à l'OCPM de ne pas recommander le dézonage avant d'avoir augmenté significativement la zone boisée en parc aménagé.

1335 La zone non-construisable en bordure de la voie ferrée devrait être entièrement reboisée pour créer un mur de son jusqu'à la limite permise par Hydro-Québec.

Je propose que les secteurs sud-est numéro 7, 8 et 10 aussi, soient réservés pour des zones vertes de parcs, jardins aménagés.

1340 Ces jardins et boisés pourraient inclure par exemple quelque chose d'innovateur, comme des kiosques commerciaux pour rénover le format commercial tout en respect de l'environnement.

1345 Rappelons-nous qu'à quatre kilomètres de là, il y a le Marché Jean-Talon qui est l'attraction touristique numéro 1 à Montréal. On y voit normalement hors pandémie plus de 35 000 personnes par année. Et nous avons la piste cyclable sur l'avenue Christophe-Colomb, ça crée une escale vraiment parfaite pour les gens aussi pour aller dans ce boisé.

1350 Le boisé actuel, on suggère de l'augmenter de 40% ce qui est complètement insuffisant. Parce que les gens qui vont y habiter ne pourront pas aller se balader dans ça. C'est trop petit, ça va le mettre en péril. Donc, il y a vraiment une étude à faire.

1355 Donc, les 2 600 personnes, on parlait de 100 à 200, quelqu'un d'autre qui intervenait plus tôt, mais c'est beaucoup plus. Les 2 600 personnes qui habiteraient les lieux et ceux qui vont y travailler vont avoir besoin d'espace pour se balader et vivre au-delà des trottoirs bordés de gazon et de feuillage, car ils n'auront pas de cour. Auront-ils même un balcon. Le boisé St-Sulpice est trop petit pour le besoin, le parc Frédéric-Back n'est pas un parc boisé.

1360 Je fais une parenthèse ici pour vous dire comment j'ai estimé mon 2 600 personnes. J'ai pris la règle du 20-20-20, j'ai mis 200 personnes seules, 200 familles de quatre, 200 familles de trois pour les logements abordables et le reste est-ce que c'est des condos, des bureaux? Là, ce n'est pas très clair. Donc, 2.5 personnes pour les 400 logements pour un total de 1 000 logements. Ce qui arrive à peu près à 2 600 personnes.

1365 Par contre, c'est un estimé. Parce qu'il y a rien dans le projet qui nous permet avec clarté de dire « quelle est la grandeur des logements, combien de familles on vise et combien de personnes vont y habiter? »

1370 Le manque de clarté met en doute la faisabilité de n'avoir qu'une voiture par trois ménages. Ce qui va faire un débordement des stationnements dans les rues avoisinantes et une nuisance pour les résidents actuels.

1375 Donc, si je reviens à ma zone verte, le projet prévoit 0.35 hectare, ce qui est 3 500 mètres carrés, parfait, merci. 3 500 mètres carrés donc, 1.3 mètre carré par personne. Je ne compte pas les résidents de proximité qui pourraient aussi en profiter pour avoir un poumon naturel, pour améliorer la qualité de l'air.

1380 Dans un article, je vous donnerai la référence, dans le Devoir de la semaine dernière, un expert ingénieur forestier Jean Girard haut fonctionnaire du bureau de forestier en chef du Québec dit qu'il va falloir oser d'autres types d'essences pour des sortes d'arbres résilients au réchauffement climatique. Cela pourrait être un laboratoire pour Montréal, pour créer une zone

qui absorbe beaucoup plus les CO<sub>2</sub>. Au-delà des coulées vertes et des herbes hautes en bordure de trottoir.

1385 Je n'aurai pas le temps d'aborder tous les autres points. Donc, je vais aller juste à 2, 3 points supplémentaires.

1390 La mixité sociale n'est en rien assurée. Par exemple, actuellement il y a une citation dans le journal qui disait que la mairesse Plante était inquiète de la montée des fusillades à Montréal-Nord. Pourtant, pour la solution, on ne va pas aller y mettre des tours de condo luxueuses pour assurer une mixité sociale. Ce n'est pas comme ça que ça fonctionne.

1395 Aussi, le fait d'attribuer des lots un à un sur les dix ans visés de construction, met en péril la mixité sociale. La qualité des lieux aussi est douteuse, car le train bruyant et les corridors aériens amènent une hausse du bruit. Est-ce que ce sera vendable pour qu'il y ait une mixité?

1400 Pour ce qui est de mon troisième point, juste pour terminer. Parce que je vois que le temps passe. Donc, il n'y a pas d'OSBL, je vous disais, qui s'occupe des familles. 36 000 personnes ont quitté Montréal l'an dernier. Elles ne peuvent pas acheter.

Moi, je suis mère de deux jeunes enfants et à la garderie qui est à moins d'un kilomètre du site Louvain, depuis septembre, plusieurs familles ont dû quitter parce qu'ils ne peuvent pas acheter à Montréal.

1405 Un exemple, sur la rue Olivier Maurault, il y a quelques semaines, une maison avec trois chambres s'est vendue plus de 830 000 \$. Ces maisons ne sont pas achetables même par des familles à moyen revenu qui quittent Montréal.

1410 J'ai échangé récemment sur un groupe Facebook des parents d'Ahuntsic qui contient plus de 4 000 membres et en quelques minutes plus de 50 réponses ont été échangées sur le sujet et plusieurs familles exprimaient qu'ils ne peuvent pas acheter à Ahuntsic. Ils ont besoin de grands logements et avec une qualité de vie. Les gens qui vont y habiter vont avoir besoin de, j'ai compris bientôt, les gens qui vont habiter vont avoir besoin d'espaces verts pour y vivre.

1415

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous invite à conclure.

1420 **Mme MÉLANIE PROVOST :**

Oui. Il n'y a pas eu de référendum. J'appelle la Ville aussi. Il n'y aura pas de référendum selon ce que les élus ont décidé. Il faudrait faire un sondage des résidents et un sondage des besoins.

1425

Je félicite les nombreux bénévoles qui ont travaillé à ce projet puis les invite à accueillir le bien fait de reboiser significativement et de revoir le projet pour améliorer la qualité de vie des gens et des résidents pour retourner avec fierté et ouverture à revoir le projet avant d'accepter un dézonage.

1430

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

1435 **Mme MÉLANIE PROVOST :**

Je vous remercie.

**LA PRÉSIDENTE :**

1440

Merci. Madame Cristini, vous avez des questions?

**LA COMMISSAIRE :**

1445

Oui. Bonjour. Merci, Madame Provost. J'ai une question concernant justement le dernier point sur le référendum.

Je comprends qu'en fait vous dites que, vous trouvez que les voisins vraiment proches n'ont pas été assez consultés, et cetera. Est-ce que c'est vraiment l'aspect référendum qui vous

1450 intéresse ou s'il y a d'autres moyens pour mieux intégrer les voisins qui sont autour. Ça serait quelque chose qui serait faisable pour vous et intéressant ou c'est vraiment, il faut un référendum pour les voisins ou ça peut être aussi des recherches d'opinions, peut-être plus dynamiques, mais avec les voisins, en tout cas les résidents autour.

1455 Qu'est-ce que vous pensez?

**Mme MÉLANIE PROVOST :**

1460 Oui. Merci pour la question. Ça a déjà été tenté. Moi, je participe depuis trois ans. Parce qu'à l'époque j'avais du temps, même depuis cinq ans, parce que j'étais en congé de maternité. Donc, j'avais du temps. Mais les gens, les voisins autour n'ont pas eu beaucoup de temps.

1465 Il y a eu un appel il y a un an. J'ai participé aussi au comité de bon voisinage, on est quelques personnes qui ont été sélectionnées. Les gens on peu de temps. On est tous, pour ce qui est des jeunes familles, des gens qui travaillent, qui travaillons et on n'a pas le temps comme les bénévoles ou les organismes communautaires qui font ça dans leur travail pour s'impliquer suffisamment.

1470 Donc, on ne peut pas se mobiliser. En tout cas, moi personnellement, je n'avais plus de temps à y mettre, même si je m'intéressais fortement au projet.

1475 Donc, ça a été tenté, mais ça ne fonctionne pas. Donc, est-ce qu'on est représentatif de vraiment les résidents du coin. Les gens, s'ils ne sont pas au courant, ils ne vont pas comprendre ou pouvoir exprimer quel est l'impact sur eux. Et il faut demander les besoins des gens.

**LA COMMISSAIRE :**

D'accord. Merci beaucoup.

1480 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Boucher?

**LE COMMISSAIRE :**

1485

Oui. Bonsoir, Madame Provost. Vous nous avez parlé, vous avez dit à un moment donné que le projet tel que présenté il n'y avait pas beaucoup d'espace pour les gens ou les familles à revenu moyen.

1490

Pouvez-vous préciser un petit peu ce que vous entendez par ce profil-là de familles à revenu moyen?

**Mme MÉLANIE PROVOST :**

1495

Oui. C'est vrai. Ça serait à définir, mais en fait, bon nombre de personnes résidentes actuelles ne pourrait même pas acheter leur propre maison. La valeur actuelle des maisons, si c'était une première maison, un premier achat ou même un deuxième achat, après un condo, les jeunes familles n'ont pas accès à des programmes.

1500

Donc, qu'est-ce que c'est le revenu moyen? C'est quelqu'un qui pourrait acheter à Ahuntsic. Donc, c'est tous ceux qui quittent pour aller à Laval ou à Rosemère, parce qu'ils n'ont pas accès à la propriété ici. Donc, c'est quelqu'un qui va avoir une maison, trois chambres, un sous-sol. Donc, les duplex ça se vend plus que 600 000 \$.

1505

Donc, peut-être que je m'exprime mal en disant revenu moyen. Mais c'est quelqu'un qui ne peut pas acheter à Montréal.

**LE COMMISSAIRE :**

1510

O.K. Très bien. Merci beaucoup.

**Mme MÉLANIE PROVOST :**

1515

Et non représenté par les OSBL finalement ou OBNL.

**LA PRÉSIDENTE :**

1520 On se mélange toujours entre OBNL et OSBL. Ça, depuis toujours. Madame Cristini?

**LA COMMISSAIRE :**

1525 Non, non, pardon. Je réagissais que c'est toujours la même chose.

**Mme MÉLANIE PROVOST :**

À but non lucratif, c'est ça.

1530 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est ça. Bien, écoutez, on va lire avec intérêt. Parce que vous avez mis beaucoup de choses, puis on vous a coupé à cause de la restriction de temps. Mais là, madame Cristini vous avez rouvert votre micro.

1535

**LA COMMISSAIRE :**

Désolée, c'est parce qu'il y avait beaucoup d'informations. Vous avez amené beaucoup d'informations. Donc, il fallait que ma tête se fasse un petit peu. Donc, je relisais mes notes.

1540

Je n'ai juste peut-être pas bien noté, mais peut-être que vous l'avez dit. Quand vous dites qu'il faudrait reboiser pour créer le mur du son près de la voie ferrée. C'est à quel endroit? Parce que vous savez qu'il y a le jardin communautaire qui serait prévu à un moment.

1545

Quand vous parlez de reboiser, c'était à quel endroit, quel niveau peut-être? Juste pour que j'aie une meilleure idée.

1550

**Mme MÉLANIE PROVOST :**

1555 Bien, c'est reboiser au maximum. Donc, le terrain avant d'être donné à la ville était boisé. Donc, il faut vraiment aménager. Puis à Montréal il y a très peu, à part le Jardin botanique, des jardins aménagés il n'y en a pas. Donc, ça serait innovateur en soit et ambitieux.

1560 Donc, il faut considérer ça. Je comprends que c'est au détriment de logements sociaux qu'on a besoin, mais il faut prendre des décisions de société pour que ça soit vraiment un écoquartier, mais au respect de la nature.

Donc, c'est pour reboiser au maximum. Donc, il faut vraiment réduire le nombre d'immeubles pour pouvoir le faire.

1565 **LA COMMISSAIRE :**

Très bien. Merci. Je comprends.

**LA PRÉSIDENTE :**

1570 Ça va? Écoutez, on vous remercie beaucoup, Madame Provost, mais c'est toujours difficile, quand il arrive beaucoup d'éléments puis qu'on n'a pas lu avant, de réagir aussi vite.

**Mme MÉLANIE PROVOST :**

1575 Oui. Donc, il reste encore quatre minutes quarante-deux. Donc, si je peux me permettre. Au niveau du stationnement. Aussi le côté réaliste du débordement que ça va créer. Il faudrait considérer vraiment une étude sérieuse. Et c'est pour ça que je dis qu'il faut retourner faire les devoirs, faire les études sérieuses avant de permettre un chèque en blanc de dézonage.

1580 Est-ce que c'est bien la décision que votre commission fait? Est-ce que la recommandation du comité, est-ce que vous acceptez ou pas le dézonage? Cadrez-moi un peu sur ce que vous pouvez recommander ou pas.

1585

**LA PRÉSIDENTE :**

Bien, en fait, nous, on nous demande de se prononcer sur un changement d'usage et de hauteur, comme vous avez pu le constater. Et c'est là-dessus qu'on va travailler principalement.

1590

Ça ne nous empêche pas, une fois qu'on a dit oui ou non, de suggérer des choses différentes. Mais le mandat principal c'est d'accepter les modifications au plan d'urbanisme et au plan de l'arrondissement.

1595

**Mme MÉLANIE PROVOST :**

D'accord. Parce que ça aussi, au niveau de la construction en tant que telle, les dérangements pour le quartier n'ont pas été évalués et ça va être des surprises pour plusieurs dans ce sens-là.

1600

Aussi, j'avais suggéré pendant les ateliers de vraiment évaluer, de mettre beaucoup plus de stationnements pour creuser encore plus le sous-sol. Et pour la viabilité économique, il y avait des suggestions qui avaient été faites de mettre des commerces souterrains. Ce n'est pas juste le centre-ville qui a droit à un Montréal souterrain, ça pourrait être vraiment beaucoup plus envisagé pour assurer la viabilité économique.

1605

Donc, toutes ces études-là de viabilité qui sous-tend la faisabilité d'une mixité sociale et assurant aussi les logements abordables pour des promoteurs. Il y a plein de promoteurs à Montréal et je les mets en référence, des promoteurs qui disent que ce n'est pas réaliste, réalisable avec les coûts actuels.

1610

Donc, tout ça est à expliquer et ça ne devrait pas être à un OSBL de justifier combien de condos ils vont vendre dans leur building. Parce que ce n'est pas leur compétence. Donc, il y a tout ça. Parce qu'un lot va être attribué à un OSBL. Donc, comment est-ce qu'on va assurer la cohésion, la viabilité de chaque mini projet.

1615

En soi, l'article 85 est soutenu, parce que c'est un projet de plus de 15 000 mètres carrés, je pense, pour que ça cadre. Mais en fait, c'est tout plein de petits projets qu'ils veulent faire avec le lot.

