

**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 2

---

Séance tenue le 29 mai 2012, 19 h  
Au sous-sol de l'Église Saint-André-Apôtre située au  
10505, rue de l'Esplanade  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

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

**PRÉSENTATION DES MÉMOIRES**

MM. Luc et Alain Villandré..... 4  
M. Maurice Carrier ..... 15  
Mme Nathalie Cloutier ..... 24  
Mme Suzanne Brault ..... 38  
M. Jean-François Desgroseillers et Mme Émilie Thuillier..... 48  
Mme Dorota Kulig ..... 62  
M. Jean-Marc Valin ..... 68  
Mme Céline Carrière..... 79  
M. Pierre Forest ..... 89  
M. Marc L'Écuyer ..... 99  
M. Sébastien Bergeron ..... 106

## MOT DU PRÉSIDENT

### LE PRÉSIDENT:

5 Je vous souhaite la bienvenue à la deuxième séance de la deuxième partie de l'audience sur la revalorisation du site des anciens garages du MTQ. On a déjà eu une séance cet après-midi, ça se poursuit ce soir. Bien sûr, vous nous connaissez déjà. Ma collègue, madame Luba Serge et moi, nous sommes tous les deux des commissaires de l'Office de consultation publique.

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

15 Aujourd'hui, comme vous voyez, il y a la commission et les citoyens. Nous accueillerons les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion. Nous aurons quatre séances. Donc en fait, ce soir, c'est la deuxième. Il y en aura une demain soir et mercredi le 6 juin en soirée. Nous entendrons un peu plus de 40 personnes et la commission a aussi reçu un grand nombre d'interventions écrites additionnelles.

20 Je vous rappelle que les consultations de l'Office répondent au principe selon lequel les citoyens ont droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets. Nos consultations se déroulent selon une procédure établie avec laquelle vous êtes sans doute maintenant familiers, et les commissaires s'engagent à respecter un Code de déontologie.

30 Alors, quant au déroulement de la séance de ce soir, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire, les gens qui se sont inscrits, et nous allouerons une vingtaine de

35 minutes à chacun, soit environ dix minutes pour présenter leur opinion et dix minutes pour un échange avec les commissaires. À ceux d'entre vous qui avez déposé un mémoire, je rappelle que nous l'avons lu attentivement. Alors, c'est pour ça que je vous invite à en présenter les éléments essentiels de façon à laisser le plus de temps possible pour un échange avec la commission. Et, bien sûr, tous les mémoires seront rendus publics à la fin de l'audience et ils demeureront accessibles sur le site internet de l'Office.

40 Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information et des mémoires. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport avant la fin juillet et c'est la présidente de l'Office qui remettra ce rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les quinze jours et les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus.

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

50 Enfin, comme vous le savez, la commission tient à ce que le climat demeure serein. Les séances de la première partie, bien sûr, ont été plutôt animées mais on est tous d'accord, elles se sont déroulées dans le respect les uns des autres. Alors, je m'attends à ce que ça se passe de la même manière aujourd'hui. Et je rappelle que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des autres sont  
55 irrecevables.

60 Voilà. J'appellerai donc en premier lieu, ce soir, monsieur Luc Villandré. Si je ne me trompe pas, ce sont les deux frères Villandré. Voilà. - Alors, vous pouvez vous approcher une deuxième chaise, il n'y a pas de problème. Juste avant que vous commenciez, je dois dire que vous avez fait un mémoire assez substantiel, assez long aussi, bien fouillé. Je vous demande tout de même de faire l'effort de nous en ramasser l'essentiel pour qu'on puisse ensuite vous poser des questions.

**M. ALAIN VILLANDRÉ :**

65 Effectivement, en fait, la présentation de ce soir se veut un complément au mémoire que nous avons déposé.

**LE PRÉSIDENT :**

70 On vous écoute. Juste pour les besoins de la cause, il y a Luc Villandré et Alain Villandré; qui est qui?

**M. LUC VILLANDRÉ :**

75 Je suis Luc.

**M. ALAIN VILLANDRÉ :**

80 Je suis Alain.

**LE PRÉSIDENT :**

Alain, je vous écoute.

85 **M. ALAIN VILLANDRÉ :**

Très bien. Comme j'ai dit, le mémoire, enfin la présentation de ce soir, se trouve à être un complément au mémoire que nous avons déposé. Je sais que nous avons peu de temps, donc nous allons entrer dans le vif du sujet très, très rapidement.

90

Bonsoir, Monsieur ! Bonsoir, Madame ! Parlons donc premièrement des consultations de l'OCPM. Il y a quelques semaines, l'OCPM a rencontré les citoyens pour des sessions de

questions. Plusieurs questions ont été posées, plusieurs réponses ont été données, plusieurs réponses particulièrement préoccupantes, et c'est ce que j'ai l'intention d'aborder ce soir.

95

Premièrement, parlons des études produites. On a appris que l'arrondissement n'avait produit aucune étude dans le cadre du processus et c'est à se poser des questions sur l'objectivité du processus. En effet, toutes les études ont été produites par le promoteur lui-même. Où est l'objectivité dans tout ça? Je me pose sérieusement la question.

100

Ensuite, par rapport aux sujets abordés, on voit qu'on ne ratisse pas très, très large. Trois études : principalement, on parle d'une étude sur l'ensoleillement; le facteur éolien; ainsi que la circulation. On s'entend que ce n'est pas extrêmement varié. On n'a pas abordé l'aspect criminologique du problème. Maria Mourani va vous en parler, j'imagine, beaucoup plus longuement très bientôt. Ce qui est assez surprenant, c'est que ç'a tout simplement été ignoré par l'arrondissement.

105

Pour ce qui est des services sociaux, encore une fois évidemment, aucune étude faite, aucun suivi auprès des services concernés. J'imagine que les gens au provincial concernés vont faire eux-mêmes les démarches. Bon, alors, on y croit du moins.

110

Donc étude sur la circulation maintenant. La firme CIMA a produit une étude dans un secteur qui est franchement très, très limité. Je ne peux pas me prononcer sur les raisons. On parle de l'axe Henri-Bourassa, de deux intersections avec Tanguay et Meilleur et on ignore certains facteurs spécifiques : présence d'écoles, habitudes des conducteurs. Ç'a été abordé par les intervenants. Les gens de CIMA ne vivent pas dans le coin.

115

Maintenant, ce qui est aussi extrêmement préoccupant à notre avis, le processus d'approbation. L'article 89, ç'a été une surprise pour tout le monde, ç'a été le choix du promoteur. Le promoteur donc a choisi d'invoquer cet article qui soustrait l'approbation du projet à une approbation référendaire et aussi, la décision finale revient au conseil d'arrondissement – au conseil de Ville, pardon. Oui, c'est la ville-centre qui doit trancher. Est-ce que la ville-centre est consciente des préoccupations locales? J'en doute fortement. C'est

120

125 terriblement préoccupant que le moyen démocratique, le processus démocratique soit le choix du promoteur dans tout ça.

Maintenant, pour ce qui est de l'implication des résidents, je fais partie d'un comité de citoyens, le Comité des citoyens pour un développement équilibré d'Ahuntsic Ouest, on a été informé du projet très, très tard. On a été en mode rattrapage et toujours en mode urgence  
130 depuis qu'on est au courant du projet. Est-ce que c'est un bon processus démocratique ici? J'en doute fortement.

Maintenant, pour ce qui est de l'implication des résidents, on a su par la voix de monsieur Pierre Alarie que – à la décharge de l'arrondissement – on avait envoyé un guide au promoteur, un guide de l'OCPM qui encourage le promoteur à faire des contacts auprès des citoyens. Ceci n'a pas été fait. Peut-être que le promoteur n'a pas retrouvé le fameux guide, ç'a été perdu dans ses emails.  
135

Maintenant, le secteur institutionnel à l'ouest de Tanguay, c'est encore une fois une déclaration de l'arrondissement lors de la première soirée. Il n'y a aucun plan d'aménagement spécifique pour les lots institutionnels situés à l'ouest de Tanguay. En fait, puisqu'il n'y a pas de plan particulier, on parle d'une évaluation au mérite, ça nous paraît fort arbitraire. Encore une fois, dans la troisième soirée, on a abordé les fameux critères au mérite mais, encore une fois, très, très vagues, laissent beaucoup de place à l'imagination de l'arrondissement.  
140

Ce qui est autrement plus préoccupant, c'est que ça semble être les promoteurs ou le promoteur dans les circonstances qui guide le développement d'Ahuntsic Ouest. J'ai l'impression que ça devrait – nous avons l'impression que ça devrait être l'arrondissement, du moins les représentants de la population. Mais non. Dans ce cas-ci, c'est bel et bien le promoteur.  
145  
150

Dernier aspect : démarche auprès de la Commission scolaire de Montréal. On sait que le projet vise une mixité sociale. On cherche à attirer des familles mais aucune démarche

155 particulière n'a été faite auprès de la commission scolaire. Ça va être fait plus tard, c'est ce qu'on nous a dit. Alors, je laisse la parole à mon frère.

**LE PRÉSIDENT :**

160 D'accord.

**M. LUC VILLANDRÉ :**

165 Merci. En juillet 2011, les élus de l'arrondissement ont adopté à l'unanimité un Plan de gestion stratégique couvrant la période 2011-2015 dans lequel on a défini quatre orientations stratégiques et cinq axes de développement. Il se trouve que le projet Musto est en contravention avec le Plan de gestion stratégique, du moins en bonne partie.

170 Dans celui-ci, on mentionne un but, c'est-à-dire améliorer l'offre de services à la population. Or, lors des consultations publiques, on a appris que le financement pour les nouvelles infrastructures, celles qui seront requises par la construction potentielle du projet n'a pas encore été assuré. En fait, on en est encore loin. Pour l'instant, on peut donc supposer qu'il y aura une dilution de l'offre de services au niveau de l'arrondissement.

175 Le plan en question mentionne aussi le but d'intégrer le développement durable dans l'ensemble des actions. On parle d'un arrondissement attractif qui préserve la mixité des habitations et met la famille au cœur de ses valeurs. Le projet proposé, bien malheureusement, se caractérise par une absence de mixité architecturale et offre essentiellement un seul type de logement pour les familles.

180 Dans le même plan, on prône aussi des relations continues avec les citoyens. Ça nous paraît quelque peu ironique que le projet ait été révélé si tard dans le processus et que les communications avec les citoyens aient été aussi limitées, du moins jusqu'à ce que les séances de consultation publique commencent.



185            Enfin, on mentionne le développement et la mise en valeur du territoire. Un développement urbain axé sur des principes d'aménagement novateurs et durables. Des dires mêmes du promoteur, l'offre de transport actif sur le site sera très limitée. Alors, je me permets d'ajouter que le projet tel que proposé est tout simplement incompatible avec les principes du TOD – *Transit Oriented Development*.

190            La densité du projet est un aspect fondamental. Le CAU a évoqué avec raison d'ailleurs un clivage avec le milieu existant. Je me permets d'ajouter que le projet me rappelle une enclave. Les raisons invoquées pour justifier la densité du projet sont tout à fait inadéquates. On a parlé de la densité du secteur ouest tandis que le projet se raccorde  
195            naturellement plutôt au secteur est, auquel il est d'ailleurs contigu. On a fait des rapprochements avec les projets immobiliers le long du boulevard de l'Acadie. Le rapprochement est très douteux puisque ces projets s'inscrivent dans des quartiers très différents. On a évoqué la présence de la gare, raison principale pour la densité. Or, la gare Bois-de-Boulogne est très peu utilisée, malgré la présence d'un quartier à plus haute densité  
200            près du Cégep Bois-de-Boulogne, c'est-à-dire un peu plus à l'ouest. Je vais en parler davantage un peu plus tard.

                 Je tiens à souligner, à mettre en relief que le projet n'est pas un TOD et n'est certainement pas inspiré des principes TOD. Alors, qu'en est-il du *Transit Oriented Development*?  
205            Quels sont ses fameux principes? On parle d'améliorer la qualité de vie urbaine, offrir des choix au niveau résidentiel, commercial, institutionnel, bureaux et améliorer l'environnement.

                 Caractéristiques. Donc TOD se caractérise par une vision intégrée du développement traduite dans un plan directeur et un plan d'aménagement largement supporté par la  
210            population et les autorités politiques. Or, le projet Musto, tel que vous l'avez constaté, suscite une vive contestation citoyenne et vous êtes maintenant probablement au courant aussi qu'aucun programme particulier d'urbanisme n'a été réalisé pour encadrer le développement du secteur en question.

215

Je me permets de rajouter, le TOD est un secteur de développement de moyenne à haute densité situé à distance de marche – 400 mètres – d'un point d'accès important du réseau de transport collectif. Conçu pour le piéton mais n'excluant pas l'automobile.

220 Le projet Musto, supposément en raison de la présence de la gare, or, la gare n'est pas un point d'accès important au réseau de transport collectif. Évidemment, dans l'arrondissement, le transport autobus-métro est beaucoup plus avantageux que le transport ferroviaire, pour des raisons bien évidentes. Tout d'abord, on parle d'une combinaison plus rapide. Ça prend 21 minutes aller du métro Henri-Bourassa jusqu'à la station Lucien-L'Allier  
225 comparativement à 35 minutes à faire un trajet similaire avec le train. Autobus métro est aussi plus abordable, plus flexible. À l'heure de pointe, il y a des départs de métro aux quatre minutes. Il y a très peu de départs à la gare Bois-de-Boulogne. Et enfin, la desserte du réseau de métro est vraiment très bonne tandis que le transport ferroviaire ne laisse pas le choix aux passagers que de transférer, arrivés au bout de la ligne, c'est-à-dire, à la gare Lucien-L'Allier.

230 L'architecture proposée, ce qu'on en sait du moins, est très décevante. La mixité architecturale est limitée. On parle d'un enchevêtrement très linéaire de tours d'habitation. En regardant le plan, on remarque évidemment un manque d'innovation et d'originalité. Permettez-moi d'ajouter que le complexe est très peu attrayant pour les familles. Le parc sera  
235 ombragé et très venteux. Et il y a très peu de diversité dans les unités de logement offertes. Donc finalement, on s'attend à ce que toutes les familles veuillent vivre dans un condo dans un tour.

240 Nos recommandations très simples. Nous proposons – nous demandons plutôt – tout d'abord qu'un moratoire soit décrété sur le développement du secteur jusqu'à ce qu'un Programme particulier d'urbanisme ou encore un programme, un PDUI soit produit. Nous demandons également qu'on réduise de beaucoup la densité proposée. Nous souhaitons avoir une densité qui est en harmonie avec celle d'Ahuntsic Ouest. On parle donc de combinaison d'édifices de trois à six étages, hauteurs variées, ce qui serait en fait un projet qui  
245 serait dans les normes dictées dans le Plan d'urbanisme. Enfin, nous demandons qu'on opte

pour une véritable mixité architecturale, des designs ambitieux et novateurs et aussi, qu'on s'inspire de projets réussis qui sont parvenus à bien s'intégrer dans leur milieu.

**LE PRÉSIDENT :**

250

(APPLAUDISSEMENTS)

255

- S'il vous plaît. Je vous remercie. Votre présentation tombe en plein dans les dix minutes qu'on espérait que ça tienne. Évidemment, on a des questions pour vous autres. J'aimerais juste venir au début. Parmi les choses dont vous déplorez l'absence, ça serait une étude criminologique. Qu'est-ce que vous avez à l'esprit et quelles craintes ou appréhensions motivent cette demande-là?

**M. LUC VILLANDRÉ :**

260

265

Je vais répondre à la question. Il se trouve que le complexe projeté se trouve très proche des prisons – enfin juste à côté de la prison Tanguay et pas trop loin de la prison de Bordeaux. On sait que la consommation de drogue à l'intérieur des murs de la prison est très commune. C'est un marché très lucratif. Donc on peut imaginer qu'un revendeur de drogue ou que le crime organisé puisse être intéressé à s'établir proche des prisons pour évidemment réduire la distance à parcourir pour accéder au marché, mais aussi pour – vous savez que la drogue entre dans les prisons beaucoup par voie aérienne. Donc la prison Tanguay se trouve juste à côté. Si on se retrouve du douzième étage...

**LE PRÉSIDENT :**

270

Écoutez, je vous arrête. Je comprends mais est-ce qu'on peut se dire qu'on est dans le hautement spéculatif? C'est une hypothèse que vous soulevez. Ce sur quoi je veux vous entendre, c'est est-ce que les appréhensions que vous soulevez – et je m'adresse à messieurs Villandré – rejoignent des expériences ou des faits que vous avez pu voir?

275 **M. LUC VILLANDRÉ :**

Bien, c'est de l'information que j'ai obtenue d'un spécialiste en criminologie. Je ne suis moi-même pas un spécialiste, mais permettez-moi ensuite d'évoquer un autre danger, à notre avis. Ce sont les dangers qui sont inhérents à un secteur à très haute densité. Et lors d'une de nos interventions, lors de la séance du 8 mai, nous avons parlé de secteurs à très haute densité situés près de l'autoroute 15 qui borde donc l'autoroute 15. Il y a dans ce coin-là des problèmes importants par rapport à la revente de drogue et à la criminalité. On a évoqué notamment le cas du parc Painter, il y avait des rumeurs comme quoi la police l'avait déclaré un *no man's land*.

285

Pourquoi est-ce qu'il y a des risques inhérents dans un secteur à haute densité? Parce qu'il y a naturellement un milieu propice à créer un marché pour la revente de drogue. Et je crois qu'au niveau du crime organisé, on en est conscient et on essaiera de s'accaparer ce marché-là.

290

**LE PRÉSIDENT :**

Je pense que ça suffit pour le moment, parce que je pensais que vous apporteriez peut-être quelques études ou d'autres références explicites. Je ne voudrais pas qu'on fasse une association automatique entre densité et criminalité parce qu'il existe des quartiers denses à Montréal où les problématiques ne sont pas nécessairement celles de la criminalité.

295

**M. ALAIN VILLANDRÉ :**

Je suis tout à fait d'accord avec votre affirmation, bien évidemment. Mais, bon, le fait est que – le fait qu'on ne se soit tout simplement pas penché, c'est préoccupant. Nous ne croyons pas qu'il va y avoir forcément des problèmes du genre mais se poser la question, interroger les autorités compétentes aurait été une bonne façon de faire. Et je pense que – enfin, j'ose croire que vous serez d'accord avec moi.

300  
305

**LE PRÉSIDENT :**

310 Je vous amène maintenant sur un autre sujet que vous avez abordé peut-être de façon plus approfondie que d'autres mémoires. Vous avez utilisé l'expression « mixité architecturale » et d'autres caractéristiques architecturales dont vous déplorez l'absence dans le projet qui est présenté. J'aimerais vous entendre davantage là-dessus.

**M. ALAIN VILLANDRÉ :**

315 Bien sûr. Comme j'ai révélé plus tôt, on n'a pas encore révélé le design des édifices. Le design architectural n'a pas encore été déterminé apparemment. Il nous semble toutefois qu'on parle quand même d'édifices tous du même type. On parle bel et bien d'un agencement linéaire, de tours d'habitation centrées sur une cour intérieure. Donc ce qu'on offre finalement aux gens, ce sont des unités locatives, soit en mode copropriété, soit en mode locatif en ce qui  
320 concerne le logement abordable. Quand je parle de mixité architecturale, je parle d'offrir des appartements différents. On pourrait parler, par exemple, d'un agencement de maisons multiniveaux avec un condo superposé. On pourrait parler de maisons juxtaposées. Donc c'est ce que je veux dire par « mixité architecturale ».

325 J'aimerais aussi rappeler qu'il serait important aussi qu'il n'y ait pas une uniformité parfaite au niveau du design des édifices. D'après les croquis fournis par le promoteur, on va avoir un agencement d'édifices essentiellement identiques. Or, par « mixité architecturale », j'entends aussi de varier le design. Donc créer quelque chose qui est intéressant à l'œil, créer quelque chose qui est donc, c'est ça, varié.

330

**M. LUC VILLANDRÉ :**

335 Dois-je ajouter que c'est particulièrement déplorable qu'on n'ait pas eu l'occasion de voir le design en question parce que c'est ce que nous allons voir – si le projet se fait – c'est ce que nous allons voir quotidiennement. Puis, lors des consultations publiques, on nous

arrive avec seulement une approche volumétrique. C'est particulièrement déplorable. Je crois honnêtement que ça fait partie des informations auxquelles les citoyens ont droit.

**LE PRÉSIDENT :**

340

D'accord. Merci. Madame Serge?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

345

Je vais poursuivre un petit peu avec la question de l'architecture. Vous parlez dans votre mémoire d'architecture et une architecture qui pourrait éviter des frictions, si j'ai bien compris.

**M. ALAIN VILLANDRÉ :**

350

Effectivement.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

355

Je ne sais pas s'il y a un lien avec cette idée de clivage aussi. Peut-être vous pourriez décrire un peu ce que vous comprenez par « friction »? C'est quoi la friction? Et quels seraient les éléments d'architecture qui pourraient éviter cette friction? Si je comprends bien, c'est aussi l'insertion de ce projet-là à l'intérieur du quartier existant?

**M. ALAIN VILLANDRÉ :**

360

Quand j'évoquais les frictions, je parlais évidemment de frictions concernant plutôt les citoyens des régions avoisinantes qui se font en quelque sorte imposer un projet. Si un grand projet devait être bâti à côté de chez eux, eh bien, ils veulent quelque chose qui va s'intégrer au quartier et qui sera tout simplement beau, qui va respecter une certaine esthétique.

365

Personne n'aime voir apparaître un édifice qu'il ne considère pas attrayant à côté de chez lui.  
Et c'est bien normal.

370 Donc évidemment, je crois que si on avait proposé, si on avait pu voir un projet de  
moindre densité évidemment, présentant une grande diversité au niveau de l'architecture, pas  
seulement un enchevêtrement d'édifices monolithiques, parce que pour l'instant, on dirait  
qu'on a affaire à des blocs, peut-être les gens se seraient dit : « Bien, vous voyez? Le projet  
me paraît beaucoup mieux maintenant que je vois à quel point on a mis des efforts pour  
375 préparer – pour un projet qui, du moins, au point de vue architectural va bien s'intégrer au  
milieu avoisinant. Il sera plaisant à l'œil. »

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

380 Alors, la friction, c'est vraiment, c'est plutôt la façon qu'il est accueilli par le quartier?

**M. ALAIN VILLANDRÉ :**

C'est oui, effectivement. Je suis d'accord avec vous.

385 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors, ce n'est pas vraiment la friction entre les gens qui habitent...

**M. ALAIN VILLANDRÉ :**

390 Non.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

395 Aussi, vous faites référence au parc et la question de la visibilité. Est-ce que vous parlez de la visibilité des gens qui passent sur la rue Henri-Bourassa, qui habitent le quartier parce qu'il est entouré d'appartements?

**M. ALAIN VILLANDRÉ :**

400 Effectivement. Le parc est un parc de proximité. Il n'y a pas assez de place pour aménager quoi que ce soit de substantiel ce qui, à notre avis, est évidemment un désavantage. Or, nous avons l'impression que si le parc se situe en quelque sorte comme le centre d'une enclave, eh bien, il a le potentiel de se détériorer rapidement et devenir peu fréquenté. Et évidemment, est-ce qu'on dit que la nature déteste le vide? Alors, s'il n'y a que  
405 très peu de gens, eh bien, évidemment, on va voir probablement certaines autres personnes peut-être moins désirables prendre la place. Est-ce que j'ai répondu à votre question, Madame?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

410 Oui, merci.

**LE PRÉSIDENT :**

415 Je voulais juste, avant que vous quittiez, vous poser une question. Vous dites à la toute fin de votre mémoire : « *Le contenu du mémoire est entériné par le Comité des citoyens pour un développement équilibré d'Ahuntsic Ouest.* » Pouvez-vous me dire un mot de quoi il s'agit?



**M. ALAIN VILLANDRÉ :**

420

Bien sûr. Avec plaisir, en fait. Le Comité des citoyens pour un développement équilibré d'Ahuntsic Ouest s'est formé spontanément quand les consultations publiques ont été annoncées. Plusieurs personnes faisaient des efforts chacun de leur côté pour sensibiliser la population d'Ahuntsic aux effets potentiels du nouveau projet par encourager la participation aux consultations publiques. Or, maintenant, nous avons donc formé ce comité. Nous sommes environ douze avec quelques autres personnes à temps partiel, disons. Le comité est non partisan. Nous ne sommes pas affiliés à quelque parti politique que ce soit.

425

430

Notre but est évidemment d'informer la population, de convaincre la population qu'un meilleur projet est possible. Après tout, c'est un grand secteur à développer, un secteur qui a beaucoup de potentiel quand on considère la fermeture probable, potentielle du moins, de la prison Tanguay. Donc on parle d'un grand développement. Et le projet proposé, c'est en quelque sorte la première étape. Et on veut que les citoyens soient conscients qu'il s'agit, en fait, du prélude à quelque chose de beaucoup plus important. Et nous voulons en fin de compte obtenir une nouvelle section d'Ahuntsic qui s'intègre bien. Un projet dont nous serons fiers.

435

**LE PRÉSIDENT :**

440

Messieurs Villandré, je vous remercie au nom de la commission. J'appelle maintenant monsieur Maurice Carrier. Je comprends que vous avez, vous aussi, une présentation PowerPoint.

**M. MAURICE CARRIER :**

445

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

450 D'accord. Bienvenue, Monsieur Carrier ! Comme je l'ai dit plus tôt, on a lu votre mémoire. Je vous invite à nous faire votre présentation. On vous écoute.

**M. MAURICE CARRIER :**

455 Madame, Monsieur les commissaires, bonsoir ! Bonsoir à tous ! Alors, j'ai fait un complément, moi aussi, au mémoire écrit. Il n'y a rien évidemment de très scientifique dans tout ça. C'est un citoyen qui témoigne. Alors, développement d'une parcelle ou valorisation d'un quartier? C'est sûr qu'au moment où on a appris qu'il y avait ce projet-là, il y a eu une certaine prise de conscience qui s'est faite, je pense, comme en témoigne entre autres la formation du comité dont on a parlé tout à l'heure.

460 Le projet de développement soumis à la consultation publique, en fait, propose ce type de densité, c'est-à-dire, de multiples bâtiments avec un nombre important d'étages dans ce type de quartier résidentiel. Vous parliez de cadre de vie. C'est le cadre de vie dans lequel, enfin, les gens qui sont directement contigus au projet, donc des plex, des unifamiliales aussi; 465 parfois aussi des bâtiments un peu plus dense, dans des rues où la plupart des citoyens ont un accès direct à la verdure, où les rues sont animées, tranquilles, paisibles.

470 Est-ce que c'est un projet viable? Je pense que c'est la question que tout le monde se pose un peu. Qu'est-ce qu'on peut dire de ce qualificatif de « viable »? Je pense qu'il y a toutes sortes d'interrogations autour de ça. Il y a la question de la pérennité, bien entendu, donc sur la qualité des bâtiments. Il y a la question aussi de la nature même du quartier. Est-ce que c'est agréable de vivre dans ce quartier-là? Il faut quand même reconnaître que beaucoup de gens habitent dans Ahuntsic pour justement ces qualités-là.

475 Alors, dans le mémoire que j'ai déposé, écrit, j'ai abordé plusieurs thèmes. J'en ai retenu tout simplement trois pour ce soir : donc la question de la disponibilité du terrain, qui est

un argument du promoteur; la proximité de la gare ferroviaire – ça a déjà été abordé – la densification des espaces urbains.

480 Sur la disponibilité du terrain, d'abord, on comprend que le promoteur, lui, a acheté  
une parcelle en réalité qui fait quand même partie d'un ensemble. Alors, autour de ça. Je  
pense que le souci des citoyens est beaucoup autour de la question de l'ensemble puisque de  
toute façon, c'est évoqué dans les documents mêmes du promoteur. C'est sûr que le plan  
particulier d'urbanisme, il n'y en a pas actuellement, ça a déjà été soulevé, donc je fais juste  
485 lire un extrait du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Donc :

*« L'adoption d'un PPU par le conseil municipal constitue une modification au Plan  
d'urbanisme et est précédée d'une consultation publique. »*

490 Alors, évidemment, ça n'a pas eu lieu. On est maintenant dans une consultation  
publique autour d'une parcelle et non pas d'un ensemble.

Est-ouest ou nord-sud? Évidemment, selon la perspective qu'on prend, le promoteur,  
comme la parcelle qu'il a acquise est en bordure du boulevard Henri-Bourassa, y voit  
495 évidemment une orientation est-ouest. Quand on regarde l'ensemble des éléments du secteur,  
donc les rues, même la prison, la voie ferrée, en fait, il y a beaucoup, beaucoup d'éléments qui  
nous laissent à penser qu'on est dans une orientation davantage nord-sud qu'est-ouest.  
Malgré tout – puis, évidemment, le projet tel qu'il est développé, est vraiment dans un axe qui  
est à contresens du développement pour l'ensemble du secteur et entre autres, ça peut créer  
500 différents problèmes. Enfin, presque tout là-dedans est orienté est-ouest, même le parc. Et il y  
a la question des vents dominants qui viennent de ce secteur-là, donc on peut imaginer que ça  
va faire un corridor de vent, mais ce n'est pas le but de mon propos ici.

Puisque le terrain est en bordure d'Henri-Bourassa, je pense que c'est important de  
505 voir un peu quelles sont les caractéristiques du boulevard Henri-Bourassa. Alors, la ligne jaune  
qui est ici commence au début d'Ahuntsic et se termine à Ahuntsic, à la gare ferroviaire. Donc  
c'est un long ruban ininterrompu qui commence ici. On voit les différents lampadaires, donc on

voit les derniers lampadaires de Montréal-Nord et les premiers lampadaires d'Ahuntsic. Et on remarque – si vous regardez à gauche, à droite – le type de bâtiment, les hauteurs qu'on voit.

510

À l'autre bout, c'est la voie ferrée qui est une limite physique, qui vient délimiter effectivement le quartier Ahuntsic.

515

Entre les deux – et moi, j'ai fait vraiment, je ne les ai pas tous mis mais j'ai fait toutes les insertions depuis au moins cinq ans, je les ai toutes photographiées, je pourrais vous les remettre, si vous voulez, mais j'en ai choisi juste quelques-unes pour vous montrer qu'est-ce qui a été fait dans les dernières années sur Henri-Bourassa. Donc des insertions de ce type-là, la plupart ayant trois étages, certains ayant quatre étages. Et même ceux qui sont à l'état de projet, comme celui-là est un exemple, où on va respecter la règle d'insertion.

520

Évidemment, quand on compare à ce qui est proposé – alors j'ai pris une image tirée des documents qui nous ont été soumis – on voit bien les volumes du projet proposé. Et je vous amènerais à accorder un peu d'attention au fait qu'ici, dans ce secteur-là exactement, nous avons donc les bureaux de Postes Canada qui est un bâtiment de trois étages. Alors, la question, c'est de savoir l'impact de ça en termes de ce que représente le boulevard Henri-Bourassa.

525

530

Évidemment, il y a une exception, les Jardins Millen. Est-ce un comparatif? D'abord, il faut dire que les Jardins Millen ont été conçus et se sont insérés dans un plan particulier d'urbanisme à la Tête du pont Viau et on voit ici certains des éléments qui avaient été caractérisés. C'est un îlot dans un carrefour. Donc ce n'est pas une parcelle dans un ensemble. Donc c'est un terrain très, très limité et évidemment qui est bordé par quoi? Par beaucoup, beaucoup, beaucoup de transports : il y a un pont pas loin; il y a la rue Lajeunesse qui mène au pont; il y a Henri-Bourassa; il y a la station de métro; et il y a également deux terminus d'autobus : la STL et la STM. Et on voit comment l'ensemble est contigu à ces éléments de transport là. Donc ça se rapproche peut-être plus d'un TOD que le projet proposé.

535

540 C'est un secteur où l'activité urbaine est très, très intense. Malgré tout – et je tiens quand même à le souligner – le promoteur a quand même fait un effort du côté du boulevard Gouin pour faire en sorte que la nouvelle architecture respecte un peu l'esprit – on voit la caserne de pompiers derrière et on voit ici qu'il y a eu un effort particulier pour répondre à ce côté-là du projet.

545 Évidemment, le projet qui est proposé, c'est un écart considérable par rapport au Plan d'urbanisme dans lequel il y a des orientations qui avaient été données. Donc l'orientation de renouveler le caractère du secteur et qui, en fait, c'est ce qui est dedans, bâti de trois à six étages, implantations jumelées ou contiguës. Alors, quand on lit ça et on regarde l'image, on peut penser qu'il y a un certain écart entre les deux.

550 Donc le projet soumis à la consultation publique est en rupture avec la trame des rues existantes, la règle d'insertion sur Henri-Bourassa et les orientations du Plan d'urbanisme, du moins avant la dérogation qui a été adoptée.

555 Proximité d'une gare ferroviaire. Bien là, je pense que l'image parle d'elle-même : il s'agit de la gare Bois-de-Boulogne. Les constats. Ce n'est pas une gare d'origine, ce n'est pas une ligne attrayante, il n'y a aucun stationnement incitatif, aucune donnée sur l'achalandage ni actuellement ni projeté a été fournie par le promoteur. Aucune image dans le document du promoteur, bien entendu, on comprend pourquoi. Aucun projet d'infrastructure prévu autre qu'une éventuelle traverse du côté ouest.

560 Alors, considérant que des infrastructures pour le réseau ferroviaire peuvent faire l'objet de dépassement de coûts, comme ça a été le cas pour la ligne de l'est où les deux gares ici à Ahuntsic sont passées d'une estimation de 6,5 M\$ à 21,4 M\$. Une gare d'origine, c'est un secteur ici qui a été développé autour d'une gare d'origine – donc c'est la Cité de la  
565 gare de Mascouche – et on voit le type de développement qui pourtant serait voué normalement – on peut imaginer – à du développement plus dense mais bon, ça semble que ce soit suffisant dans ces circonstances-là.

570           Densification des espaces urbains, c'est mon dernier thème. On est très conscient que  
l'avenir de la planète dépend effectivement de la densification des espaces urbains. Tout le  
monde veut vivre en ville. Alors, comment aborder ça? Bien sûr, pour beaucoup de gens,  
Ahuntsic, c'est quoi? C'est des bungalows des années 60, c'est des rues inutilement trop  
larges et c'est vrai qu'il y a un effort à faire. Mais pour d'autres, Ahuntsic, c'est du logement  
575           abordable, parfois dans des bâtiments de pas très grande qualité. C'est aussi des maisons en  
rangée. Ce sont des résidences pour aînés, parfois affiliées à des CSSS où on voit qu'il y a  
une certaine densité.

580           Alors, la densification d'Ahuntsic s'effectue tranquillement mais sûrement, de manière  
parfois très discrète – c'est un ensemble sur la rue Fleury qui a été développé il y a quelques  
années – la plupart du temps en s'insérant dans les rues, parfois dans les rues de quartier,  
surtout sur les grands axes et aussi dans des contextes particuliers, comme ici le Bourg de la  
Rive. Alors, sur le plan de l'architecture, Ahuntsic est plutôt éclectique. On voit différents types  
de bâtiments qui sont construits l'un à côté de l'autre mais ce n'est quand même pas un  
585           prétexte pour aggraver cette situation-là.

590           Les caractéristiques d'Ahuntsic sont surtout son échelle, je dirais que c'est une échelle  
humaine. On a parlé de cadre de vie qui est comme autour de, c'est ça, du bien vivre  
ensemble, accès à des commerces de proximité. Voilà. Donc ça ressemble à ça, Ahuntsic,  
pour la plupart des gens.

595           Au fond, la question, c'est qui décide de la densité? Est-ce que ce sont les citoyens ou  
est-ce que c'est le promoteur? Évidemment, s'il y avait un plan – d'abord, il y a un plan  
d'urbanisme qui détermine certaines densités mais qui devraient normalement faire l'objet de  
consultation, surtout quand on va sur un site un peu plus particulier. Et aussi quand même, je  
tiens à dire que dans les données fournies par le promoteur, à la page 12, il essaie de  
comparer très favorablement son projet à d'autres projets similaires. Et j'ai tout simplement fait  
quelques vérifications.

600 Évidemment, le promoteur, pour son propre site, considère que le parc fait partie de la superficie. Ensuite, il divise le nombre d'unités, puis ça donne un nombre d'unités à l'hectare. Évidemment, quand il se compare à un projet comme les Jardins Millen qui lui n'a pas de parc public, à ce moment-là, c'est une comparaison qui n'est pas très favorable, d'autant plus que son estimation des Jardins Millen est sous évaluée. C'est-à-dire, il parle d'un terrain de 10 000 m<sup>2</sup>; j'ai fait une vérification, c'est plus autour de 15 000 m<sup>2</sup>. Donc les données qui sont là sont  
605 un peu vagues, un peu imprécises, malgré le fait que c'est présenté dans un tableau.

Alors, les recommandations. Je pense que les gens sont très conscients que ce sont des terrains à développer, qu'on cherche une vision un peu plus inspirée, qui tient un peu compte des caractéristiques du secteur.

610 Alors, première recommandation : élaborer une vision concertée. Donc un PPU qui permettrait de convenir des choses normalement développées dans un PPU : l'affectation au sol et la densité. Donc on pourrait se prononcer là-dessus. Le tracé et le type de rue, les équipements communautaires, les règles de zonage. Je pense que les gens aimeraient se  
615 prononcer sur ça avant qu'il y ait un projet qui soit construit.

Revoir la conception du projet. À la lumière des orientations qui seraient dégagées dans le PPU, on souhaiterait une vision d'avenir pour le secteur, une densité adaptée au contexte, une volumétrie des hauteurs sensée, une architecture de qualité, une intégration au  
620 tissu urbain et social et on pourrait continuer si on avait le temps de s'en parler davantage.

Troisième recommandation : éviter les sous-ensembles repliés sur eux-mêmes. Donc l'idée que peut-être dans la mesure du possible, poursuivre la trame de rues, ne serait-ce que pour une certaine partie et évidemment, préserver le caractère du quartier.

625 Quatrième recommandation : préserver la continuité d'Henri-Bourassa avec ses volumes existants et non pas avec des volumes beaucoup plus – qui viennent un peu briser ce ruban continu d'un bout à l'autre d'Ahuntsic.

630 Puis, évidemment, faire intervenir les élus. Ça serait souhaitable que nos élus soient à l'écoute et qu'ils tiennent compte un peu de ce que les citoyens auront à dire. Voilà. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

635 Très bien. Je vous remercie, Monsieur Carrier. - Je comprends que vous puissiez être enthousiastes. En même temps, je vous souligne qu'on a quand même une assez longue soirée devant nous. Alors, peut-être que vous pourrez à la fin ou autrement... bon. Cela étant, et avant de passer la parole à ma collègue, je voudrais vous dire à vous et à vos prédécesseurs que, bien sûr, ces présentations-là, maintenant qu'elles sont sur l'ordi de  
640 l'Office et qu'elles ont été présentées, vont s'ajouter donc à la documentation qui sera en permanence sur le site. Voilà. Madame Serge ?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

645 J'aimerais vous poser des questions. On est d'accord, c'est un terrain à développer, vous l'avez dit, et vous avez touché un peu à la question de la clientèle qui viendrait habiter dans ce secteur-là. Et vous parlez que les condos accessibles aux premiers acheteurs, ce n'est pas tout à fait la population qu'on vise. Est-ce que vous pourriez parler un petit peu de qui vous pensez serait ou qui serait souhaitable? Quel genre de clientèle on aimerait aller  
650 chercher pour ce projet?

**M. MAURICE CARRIER :**

655 Je ne sais pas si ça a été bien dit dans ce que j'ai écrit. L'idée principale, c'est qu'ici dans Ahuntsic, je pense que les gens qui viennent s'y installer, s'y installent pour longtemps et souhaitent investir dans le bâti, dans le milieu. On le voit bien avec la mobilisation qu'il y a autour de ce projet-là, que c'est un quartier où les gens s'investissent. Alors, ils s'investissent dans leur communauté, ils s'investissent aussi dans les propriétés qu'ils achètent. Évidemment, ce n'est pas tout le monde qui est acheteur. Il y a aussi les gens qui louent, puis  
660 j'ai bien démontré qu'il y a différentes offres actuellement dans Ahuntsic.



665 Donc à mon avis, un type d'architecture qui ne présente pas beaucoup d'intérêt, qui est essentiellement un levier pour éventuellement s'acheter autre chose, ça existe. On voit bien, avec tout le développement immobilier à Montréal, particulièrement dans le condominium, que ça constitue et on comprend, puis ce n'est pas une mauvaise idée de passer par là pour accéder à mieux, mais on pense que dans les circonstances, ce n'est pas nécessairement approprié pour le quartier.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

670 Alors, ça serait une clientèle qui serait – quand on parle de premiers acheteurs, c'est souvent jeune couple ou une personne seule. Est-ce que, selon vous, ça serait un autre genre de clientèle qu'on aimerait, via l'architecture, via l'aménagement, mais ça serait quoi la clientèle, selon vous?

675 **M. MAURICE CARRIER :**

Écoutez, le terme « premier acheteur », je ne sais pas si vous insistez beaucoup là-dessus?

680 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Non, non.

**M. MAURICE CARRIER :**

685 Mais pour moi, l'idée, c'est qu'Ahuntsic devrait continuer à accueillir des familles et des familles en grand nombre. Il y a quelques quartiers à Montréal où les infrastructures, où le milieu est très accueillant pour les familles et je pense qu'Ahuntsic en est un. Et c'est quelque chose qui est important de préserver. Alors, dans ce sens-là, je pense que le projet doit être  
690 revu en fonction de ces besoins-là. Je suis très conscient qu'il y a d'autres types de besoins. Il y a la question de l'accueil des immigrants, il y a beaucoup de demandes pour les immigrants

ici, mais ça ne veut pas dire qu'on doit les installer dans des tours. On peut proposer d'autres types de bâti qui sont tout aussi intéressants pour n'importe qui qui s'intéresse à ce type de milieu, quoi.

695

**LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Carrier, vous avez accompagné votre présentation de beaucoup de photos. C'est fort intéressant. Et vous avez insisté aussi sur la qualité du design, la qualité architecturale et, ainsi de suite. Certains des exemples que vous avez pris touchaient des projets d'une certaine densité. Donc est-ce que je comprends que, de votre analyse, il y a place pour une forme de densification dans la mise en valeur éventuelle du territoire, pour autant évidemment que ce soit intégré à l'ensemble des considérations que vous avez évoquées, y compris la qualité architecturale?

700

705

**M. MAURICE CARRIER :**

Absolument. Je pense que tout le monde est très conscient du besoin de densifier. La question, c'est la mesure. Je pense que c'est tout à fait pensable de faire un développement plus dense mais qui a de belles qualités architecturales, qui respecte l'échelle de l'ensemble, qui va être attrayant, enfin, etc. Je ne suis pas un expert dans le domaine.

710

**LE PRÉSIDENT :**

Non, mais je pense que vous avez l'œil aussi quand même selon ce que montrent certaines photos. Bien. Monsieur Carrier, merci beaucoup. J'appelle maintenant madame Nathalie Cloutier.

715

**Mme NATHALIE CLOUTIER :**

Bonsoir !

720

**LE PRÉSIDENT :**

725            Bonsoir, Madame Cloutier ! Est-ce que vous avez une présentation? Oui, parfait. On vous écoute. Je dois dire encore une fois que vous avez un mémoire substantiel. En même temps, je vous demanderais de nous amener à l'essentiel.

**Mme NATHALIE CLOUTIER :**

730            Bien, c'est un complément en fait parce que j'ai retravaillé le visuel entre le moment où je l'ai déposé et ce soir. Donc je vais vous remettre aussi une copie papier. J'ai appelé le mémoire : « Pour une vision, une planification et un processus », ce sont trois termes qui sont utilisés par Phyllis Lambert qui sait de quoi elle parle parce qu'elle a été un agent majeur pour  
735 l'architecture et l'urbanisme à Montréal.

J'aimerais qu'on prenne ce soir ensemble la mesure de la démesure de ce projet de monsieur Musto. Et donc je vais vous la présenter de la manière suivante. Je vais d'abord passer rapidement les points que je considère donc à revoir dans ce projet et ensuite, je vais  
740 m'attarder en particulier sur la démesure du projet en termes architectural, en termes patrimonial aussi – parce qu'on va parler de la prison Bordeaux – et en termes aussi de densité, bien sûr.

745            Donc je vais vous lire la liste rapidement des points pour pas que ce soit redondant avec ceux qui ont déjà été abordés mais au moins pour aller dans le même sens de ce qui a été dit. Premièrement, le non-respect des orientations du plan de développement existant pour le secteur.

750            Ensuite, aucune vision d'ensemble, donc absence d'un PPU, ça a été dit, pour le terrain et pour le secteur en entier.

Il y a un bâtiment patrimonial qui est caché au regard des citoyens du grand Montréal, alors je vais vous le démontrer tout à l'heure.

755 Une densité trop élevée pour le secteur, donc ça a été déjà dit; une démesure architecturale également.

La création d'un écart social entre une densité démesurée et un étalement urbain existant : petit/gros.

760 Aucune consultation avec les résidents. Pour un projet d'une telle envergure, ça me semble irrecevable.

765 Aucune consultation avec la corporation de développement économique et communautaire, la CDEC, on l'a appris cet après-midi.

Aucune étude sur les services de proximité, les infrastructures, les écoles et les services de santé.

770 Des services publics non préparés à recevoir un flux si important de nouveaux résidents.

Une mixité sociale mal intégrée entre les logements sociaux et les condos qui sont, eux, chacun leur bloc.

775 Les risques accrus d'activités illicites et criminelles dus aux prisons et un parc ombragé, venteux, étroit et enclavé. Et de là, effectivement, on pourra vous apporter des rapports parce que sur la rue Tanguay, il y a eu actuellement un démantèlement très récent, donc en collaboration avec la police et Tandem, de passeurs de drogue pour la prison Bordeaux et Tanguay. Et pas plus tard que ce matin, on a appris encore qu'il y a eu une brèche d'effectuée dans la clôture de trois pieds carrés environ. La police était sur les lieux. Et  
780 donc, il y a actuellement des activités illicites qui ont lieu sur la rue Tanguay, aux emprises McDuff et Dazé. Alors donc pour abonder dans le sens de ce que disaient Luc et Alain, il est clair qu'à mon avis, à notre avis, avoir des activités comme ça à partir d'un douzième étage est d'autant plus facilitant.

785            Ensuite, les risques accrus d'insécurité pour le service de garde. Moi, j'ai des jeunes enfants – enfin qui ne sont plus jeunes mais ils l'ont déjà été – et donc je m'imagine mal qu'un service de garde puisse être implanté sur un grand boulevard comme ça avec si peu de places de stationnement, descendre, monter, des horaires, etc.

790            Le prétexte d'un TOD – Luc et Alain ont couvert amplement – mais ce n'est pas un TOD et c'est très clair.

795            Une circulation et une pollution automobile augmentées par conséquent. Là aussi cet après-midi, il y a eu quelques études sur la circulation qui ont été présentées et donc argumentées.

              Le manque de développement du projet sur le plan architectural. Donc ça, c'est les gros points disons qui me concernent.

800            **LE PRÉSIDENT :**

              Je vous invite à être sélective parce que je ne pense pas qu'on puisse...

805            **Mme NATHALIE CLOUTIER :**

              Oui, oui. Deux points.

810            **LE PRÉSIDENT :**

              D'accord.

815            **Mme NATHALIE CLOUTIER :**

              Densité et architecture. Ici, on dit en fait – moi, je me base un peu sur quelque chose à long terme, parce qu'à court terme, on a une petite parcelle. Mais derrière ça, on a deux

prisons : une prison qui est probablement amenée à déménager. Son échéance de bail dans trois ans fait en sorte qu'elle pourrait être amenée à déménager, sachant que ce serait assez onéreux aussi de la rénover. Donc j'aimerais qu'on prenne acte des conséquences qu'aurait le projet Musto sur le dernier terrain vacant d'Ahuntsic Ouest.

820

Je peux vous dire aussi dans ce petit plan – vous le voyez – qu'à disons plus ou moins moyen ou long terme, on doublerait au fond la population du quartier dans le sixième de sa superficie. Ce n'est pas rien quand même. C'est créer carrément une petite ville à l'intérieur d'un quartier.

825

Je vous présente ici quelques photos rapidement de très beaux dômes qu'on peut avoir à Montréal. Parmi eux, on retrouve celui de la prison Bordeaux, qu'on voit également ici vu d'avion, qu'on voit également de la rue Henri-Bourassa, d'accord? Je crois que notre devoir, c'est d'harmoniser et de défendre une vision concertée de l'urbanisme et du patrimoine. Il doit être protégé et mis en valeur. Il marque notre histoire. Et donc cacher aux yeux des hommes un bâtiment unique comme celui-là est inconcevable.

830

Alors, le petit exercice que j'ai fait, c'est d'aller sur le chemin Camilien-Houde et de prendre une photographie de la prison Tanguay que l'on voit très bien de cet endroit-là. Alors, on la voit ici, n'est-ce pas? Et j'ai fait une petite simulation pour démontrer, approximativement évidemment, à quoi ressemblerait une insertion de dix et douze étages dans un premier temps, dans la première parcelle de ce terrain-là. On peut s'imaginer qu'avec un futur incertain, avec des zonages, avec des précédents, on pourrait donc évaluer encore pire par la suite, seize étages, vingt étages, vingt-cinq étages. Enfin, bref, il me semble qu'un touriste qui vient à Montréal, qui va sur la montagne, qui a une vue de la ville dans son ensemble, s'attarde aux dômes et à l'architecture patrimoniale de la ville, il me semble que c'est extrêmement important de le préserver. Et d'ailleurs, Héritage Montréal a été saisi de tout cela.

835

840

À mon avis, sur le plan symbolique, une erreur ou une réussite urbanistique est cristallisée à jamais dans notre mémoire collective. Alors, il faut faire très attention aux choix qu'on doit faire très bientôt.

845

850 Donc j'aimerais juste accélérer effectivement pour marquer à mon avis toujours ici la frontière. Il y a une frontière, si on retourne dans notre quartier, qui est marquée par la voie ferrée entre Bordeaux, Cartierville et entre Ahuntsic Ouest où on voit effectivement des blocs de trois à six étages dans Bordeaux Cartierville alors qu'on voit davantage des deux étages et un étage ou trois étages maximum dans le quartier Ahuntsic Ouest – là, je ne vais pas dans le bon sens, excusez-moi.

855 Et on compare ça avec des tours de L'Acadie, par exemple. Alors, pour moi, ça m'apparaît totalement aléatoire, aberrant, parce que L'Acadie, c'est un îlot fermé. On le voit, on a l'autoroute, on a L'Acadie elle-même et on a ces bâtiments énormes qui sont plantés là, en plein milieu. Il n'y a pas de petites maisons environnantes aux alentours – je ne suis toujours pas dans le bon sens.

860 Un autre exemple que, je trouve, qui prend bien la démesure de ce projet-là. Ici, voyez-vous, c'est juste de l'autre côté de l'autoroute 15. Alors, on a des bâtiments de sept étages, de huit étages, de six étages, de douze étages. On n'en a que six. J'en ai compté que six là, mais étalés davantage sur une superficie dont je ne connais pas la dimension mais beaucoup plus vaste que ce qu'on nous propose. Alors, vous pouvez imaginer ce que ça représenterait dans  
865 la petite parcelle de 40 m<sup>2</sup>. - Je ne suis toujours pas dans le bon sens, désolée.

870 Ici, voyez-vous, j'ai trouvé ça intéressant parce que c'est un bâtiment – enfin, il y a trois bâtiments avec une cour intérieure – ce que j'appellerais une cour intérieure – qui est assez semblable à ce que propose le projet Musto, soi-disant un parc utile pour tous, je n'y crois pas. Je crois qu'on a des magnifiques parcs aux environs – dans notre quartier, juste ici, on en a quatre – aux environs du projet de Musto : parc Saint-André, Nicolas-Viel, Tolhurst, Saint-Benoît, qui donnent vraiment accès – d'abord qui sont ensoleillés, qui sont sécuritaires. Ils sont à des distances de marche tout à fait raisonnables et dans lesquels on retrouve absolument tout ce dont on a besoin : court de tennis, patinoire, terrain de jeux, etc., ce que ne  
875 peut pas nous donner le projet Musto parce que c'est un parc qui, à mon avis, s'avèrera même dangereux pour les enfants. Il y a une circulation automobile qui serait constante. C'est bordé

de trois rues qui vont aller-retour, donc pour les enfants, ça risque de vraiment être assez compliqué.

880 La volumétrie, l'architecture, ça m'intéresse beaucoup. Je trouve qu'on a été trompé dans ce projet-là. Tout est vraiment impossible à comprendre. Tout est soit à vol d'oiseau, soit au deuxième étage et pris dans des angles absolument, en fait, inconcevables. Ça ne donne pas du tout la mesure du projet. Je trouve ça dommage.

885 Il faut comprendre – j'ai mis en rouge ici la zone de proximité entre les duplex et les tours – on ne va quand même pas se faire des accroires, ces tours-là vont être extrêmement visibles, vont créer vraiment, vraiment une balafre dans le caractère de notre quartier. Et moi, personnellement, je trouve ça très inquiétant. Comme disaient Luc et Alain aussi, et Maurice, il n'y a pas de développement au niveau de l'architecture, ce sont des blocs monolithiques, 890 insignifiants, je dois le dire, et ça nous inquiète qu'on présente un projet, qu'on en soit arrivé là sans avoir plus de détails.

Alors, ici, c'est une autre vue que j'ai travaillée également pour vous montrer la ligne d'horizon où est-ce qu'elle se situe quand on la retrouve. Et j'ai rajouté des personnages, 895 parce qu'il n'y en avait pas beaucoup, il faut le dire. Donc ça vous donne un peu aussi l'idée de la démesure du projet dans son ensemble.

Le mot de la fin, presque. Je trouve ça quand même important de dire que le comité, dans le sommaire décisionnel de l'arrondissement, a déploré que le projet ait été conçu en autarcie, sans aucune relation au tissu résidentiel existant. Que le comité a déploré l'absence 900 d'une vision de développement pour ce secteur en mutation alors qu'il est identifié au Plan d'urbanisme comme devant faire l'objet d'une planification détaillée et ainsi, il n'est pas possible de comprendre comment le projet se rattachera à un territoire plus grand, appelé à connaître des transformations importantes.

905 Quand je lis ça, ça me dépasse qu'on en soit rendu là, ce soir. Pour moi, en fait, une ligne – on parlait de ruban tout à l'heure – pour moi, je parle de rythme, de résonance. Je crois



910 qu'une rue, c'est un peu conçu comme une ligne musicale, on doit y retrouver des éléments qui se répètent. Et sur le boulevard Henri-Bourassa, on en a fait appel tout à l'heure, on a vu que les insertions étaient harmonieuses et donc s'insèrent très bien dans le tissu urbain existant.

915 Le Bourg de la Rive, c'est un exemple qui est bien intégré au quartier, qui est juste au bout de la rue Tanguay. Les Shop Angus, que vous connaissez aussi, qu'on a appelés village global. Ce que je trouve intéressant ici dans les témoignages que j'ai recueillis, c'est qu'il y a des gens qui se sont penchés là-dessus. Ça n'a pas été fait de manière isolée. Des architectes, des sociologues, des économistes, des urbanistes et évidemment les citoyens qui ont été concertés dans l'élaboration de ce projet et donc ça donne nécessairement quelque chose de réussi.

920 Même dans notre quartier, ce qu'on appelle le Domaine Saint-Sulpice, malgré tout, même s'il est collé à côté de quelque chose d'assez dense, on voit que c'est malgré tout quelque chose qui est à l'échelle humaine.

925 Alors, un peu de juste mesure, s'il vous plaît. Les tours d'habitation cacheraient à jamais un édifice patrimonial exceptionnel. Les tours d'habitation changeraient à jamais le caractère et la qualité de vie du quartier. Les tours d'habitation sous évalueraient le quartier. Non, à la démesure et oui, à un projet concerté et équilibré.

930 **LE PRÉSIDENT :**

(APPLAUDISSEMENTS)

935 S'il vous plaît. On veut avoir le temps de vous poser des questions. - Monsieur le photographe, je vous demanderais de ne pas vous mettre entre la commission et les invités, s'il vous plaît. Je pense que vous avez une bonne marge de manœuvre mais entre madame Cloutier et nous, au moins. Madame?

**Mme NATHALIE CLOUTIER :**

940 Un mot. Les recommandations vont dans le même sens que les autres : demander un moratoire tant et aussi longtemps qu'un plan de développement intégré PPU n'a pas été réalisé pour le secteur et ses développements futurs. Un projet de développement est un contrat social avant tout. Ensuite, il n'y a pas urgence de construire. Il faut bien réfléchir à ce qu'on va faire pour éviter des erreurs.

**LE PRÉSIDENT :**

945 C'est noté, Madame Cloutier. Alors, je vais passer la parole à ma collègue, madame Serge.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

950 Dans votre mémoire – et vous avez évoqué ça ce soir – vous parlez d'intégration harmonieuse. Vous avez parlé d'échelle humaine. Est-ce que c'est avant tout ça? Vous faites aussi référence aux aspects sociologiques; peut-être vous pourriez élaborer là-dessus aussi, un petit peu?

955

**Mme NATHALIE CLOUTIER :**

960 Il y a deux questions dans cette question. La ligne musicale, c'est un peu l'analogie que je faisais pour la question de l'harmonie comme telle. Donc au niveau architectural, qu'est-ce qui fait qu'une ville est belle? On le sait quand on va visiter Venise, pourquoi on va visiter Paris. Parce qu'il y a une cohérence entre les bâtiments. Il y a des lieux publics qui sont créés. D'ailleurs, à Montréal, le Quartier des spectacles est une réussite. On le sait. Mais ça a été concerté, ça a été pensé, ça a été intelligemment fait.

965 Donc ce qu'on aimerait pour notre quartier, c'est quelque chose qui tienne compte de ce qui est déjà là et qui fasse une plus-value, pas une sous-value. Une plus-value à notre

quartier. Et qui tienne compte aussi des aspects patrimoniaux dont on ne peut pas faire fi. Il y a les berges de la rivière des Prairies aussi dont il faut tenir compte. C'est quand même quelque chose d'assez exceptionnel. Alors, il faut faire attention à ce qu'on va faire ici.

970

L'autre aspect, ça concerne – vous parlez de sociologie. Moi, je suis très humaniste, je pense, et je trouve ça dommage qu'on puisse entasser des gens comme ça. Je pense à leur qualité de vie aussi. Entasser de gens comme ça dans des tours immenses, enclaver aussi des gens avec des logements sociaux abordables dans un bloc à part, je pense qu'on va créer des problèmes importants au niveau social. Parce que nous qui sommes à peu près égaux, on habite tous à peu près dans des maisons à peu près pareilles là, tout d'un coup, on va avoir à côté de chez nous quelque chose qui va être tellement différent, qu'on va créer un écart social sans l'avoir choisi. Et ça, je trouve ça...

975

980

**LE PRÉSIDENT :**

Je voulais vous demander, il y a quand même une Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, une stratégie aussi qui vise à favoriser la mixité sociale pour éviter précisément qu'il y ait des clivages par classe. Est-ce que je dois comprendre que pour vous, n'importe quel projet qui inclurait soit le type de mixité sociale, du logement social ou des choses comme ça, vous paraîtrait impossible ou difficile à insérer à proximité de votre quartier?

985

**Mme NATHALIE CLOUTIER :**

990

Non, non, absolument pas.

**LE PRÉSIDENT :**

Pouvez-vous élaborer?

995 **Mme NATHALIE CLOUTIER :**

Je suis tout à fait favorable à ce qu'on puisse mettre du logement social et d'autres types de logement, entre autres des logements pour des familles, ce qui est un manque criant ici. Je suis tout à fait pour ça, mais pas dans n'importe quelle mesure. Là, j'ai l'impression qu'il y a quelque chose qui ne respecte pas la qualité de vie des gens, quelle qu'elle soit.

**LE PRÉSIDENT :**

Parlez-vous des attributs architecturaux?

1005

**Mme NATHALIE CLOUTIER :**

De tout l'ensemble.

1010 **LE PRÉSIDENT :**

Ou de la proportion des...

**Mme NATHALIE CLOUTIER :**

1015

La densité. La densité. Le nombre d'individus et puis la superficie qui est donnée pour ça. Écoutez, je pense que – moi, j'ai l'impression qu'il y aurait pas mal d'immigrants qui viendraient s'installer là. On sait que les immigrants, on le sait très bien, dès qu'ils ont une mini parcelle de terrain, ils l'exploitent pour faire planter des tomates, d'accord? Et moi, je trouve que là, on ne leur donne même pas l'occasion d'avoir à peine un balcon. Et ça, je trouve ça dommage. Où les gens vont se rencontrer? Je n'ai pas l'impression qu'ils pourront se rencontrer. C'est démesuré. C'est tout simplement démesuré.

1020

Mais je suis tout à fait favorable à des projets qui sont équilibrés et les citoyens, s'ils pouvaient participer, on les accueillerait les bras ouverts. On est une communauté. On est

1025

solidaire. On est prêt à accueillir n'importe qui mais il faut que ça se fasse de manière concertée. Actuellement, on vit presque un choc. On a été réellement saisi de ce projet il y a un mois à peine et c'est un projet qui mérite beaucoup, beaucoup d'étudeS avant d'être implanté.

1030 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Mais vous êtes quand même d'accord avec le redéveloppement de ce site-là?

1035 **Mme NATHALIE CLOUTIER :**

Tout à fait, comme la majorité.

**LE PRÉSIDENT :**

1040

D'accord. Avec des caractéristiques...

**Mme NATHALIE CLOUTIER :**

1045

Raisonnables.

**LE PRÉSIDENT :**

Que vous définiriez comment, Madame Cloutier?

1050

**Mme NATHALIE CLOUTIER :**

1055

Raisonnables? Écoutez, il y a un plan. On parle, on va respecter le plan existant mais j'ai donné des exemples. Par exemple, le Bourg de la Rive, pour moi, ça m'apparaît correct. Voyez-vous? C'est intelligent. Ils ont pris des petites maisons, ils les ont mises du côté de Gouin et derrière, ils ont mis des trucs plus imposants. Déjà là, c'est pas mal. Donc il y a

moyen de densifier, il y a moyen de créer une architecture de qualité aussi, puis quelque chose qui soit mesuré et dans lequel nous on peut s'impliquer comme citoyens. Je trouve ça important.

1060

J'aimerais juste faire un minicomplément d'information.

**LE PRÉSIDENT :**

1065

Je vous en prie.

**Mme NATHALIE CLOUTIER :**

1070

Parce que cet après-midi, j'ai assisté, puis j'aimerais juste ajouter deux choses. Madame Serge, vous parliez de la circulation automobile et vous demandiez à quelqu'un si on prenait la voiture pour se déplacer, aller faire les courses, etc. Je pense que cette personne-là vivait au sud près de Fleury, dans une des rues avoisinantes. Mais pour vivre au nord, je peux vous dire que la majorité des résidents qui vivent au nord d'Henri-Bourassa prennent leur voiture pour aller faire les courses. Et je vais nommer un supermarché qui n'a pas été nommé aujourd'hui, il s'appelle *Adonis*, qui est extrêmement fréquenté. Et moi, je pense que le genre de clientèle, sans savoir qui viendrait, mais disons que sachant que les immigrants vont chez *Adonis*, c'est nécessairement un lieu qui serait extrêmement fréquenté.

1075

1080

L'autre aspect concernait la criminalité. Vous demandiez à la personne qui était en place s'il avait des faits à dire là-dessus. Je voulais juste vous rappeler que j'en ai donné un tout à l'heure, très frais. Et si vous voulez, on pourrait vous déposer un rapport, on pourrait chercher ça pour vous pour vous démontrer qu'actuellement...

**LE PRÉSIDENT :**

1085

Non. Je ne pense pas que ça soit... Enfin.

**Mme NATHALIE CLOUTIER :**

1090 Mais madame Mourani va s'en charger, je pense. Voilà.

**LE PRÉSIDENT :**

1095 À ce niveau-là, on fera nous-mêmes, au besoin, les compléments.

**Mme NATHALIE CLOUTIER :**

D'accord.

1100 **LE PRÉSIDENT :**

Vous avez des questions?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1105 Non, ça va. Merci.

**Mme NATHALIE CLOUTIER :**

1110 D'accord. Merci beaucoup.

**LE PRÉSIDENT :**

1115 Merci beaucoup, Madame Cloutier. Et nous allons garder votre présentation. Votre présentation va rester accessible. J'invite madame Suzanne Brault.

**Mme SUZANNE BRAULT :**

Bonjour !

1120 **LE PRÉSIDENT :**

Bonjour, Madame Brault !

1125 **Mme SUZANNE BRAULT :**

Moi, je ne fais pas partie ni d'aucun comité ni de...

**LE PRÉSIDENT :**

1130 Mais vous êtes une citoyenne?

**Mme SUZANNE BRAULT :**

1135 Je suis une simple citoyenne et je viens au nom de mon *chum* et moi présenter une histoire ou une réflexion qu'on a faite ensemble. Donc on est résidents de l'arrondissement depuis 2003. Notre propriété est située dans la proximité immédiate du développement anticipé et on a participé aux réunions d'information des 8 et 9 mai et on a posé quelques questions et surtout lu et écouté attentivement les informations qui ont été échangées à ces rencontres-là et nous nous opposons fermement au projet tel que présenté.

1140

En voici six raisons, puis je vais présenter rapidement six courtes suggestions ensuite. Donc la première raison, c'est qu'on trouve qu'il y a un manque de transparence et d'information. Évidemment, il y a des choses que je vais reprendre de ce qui a été dit mais on va dans le même sens de plusieurs des éléments qui ont été posés.

1145



1150 Donc premier : manque de transparence, information déficiente. On a appris par  
hasard, nous, l'existence de cet important projet dans la semaine qui a précédé les audiences  
publiques et aucun dépliant ne nous avait été distribué, comme plusieurs voisins nous l'ont dit  
aussi. Le très court délai, qui était de deux semaines, qui nous séparait des séances  
d'information et la date limite pour le dépôt des mémoires ne nous a pas permis de consulter  
l'imposante documentation qui était déjà disponible. En considérant qu'on est citoyens  
concernés d'aussi près, on trouve ça aberrant que dès 2009, il y ait eu une demande d'avis  
préliminaire; dès 2011, une demande pour que le site soit transformé à des fins résidentielles.  
1155 Si on a bien compris, dès 2011, une demande d'adoption de deux règlements a été déposée;  
en 2012, l'arrondissement a soumis au conseil municipal ses deux projets de règlement qui  
ont été inscrits par le comité exécutif, tout ça, sans consultation directe des résidents  
concernés. C'est la première raison. Donc manque de transparence et d'information déficiente.

1160 Deuxième raison : absence de vision intégrée de développement. Donc comme ça a  
déjà été développé beaucoup plus en détail que ce que je vais vous dire, l'arrondissement n'a  
pas encore complété de PPU. Donc comment on peut tenir compte des éléments suivants,  
comme le transport, la densité de population, le développement résidentiel et commercial, les  
projections démographiques et celles de la population scolaire, l'architecture, les espaces  
verts, la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre, la criminalité et la sécurité  
1165 des enfants.

À défaut d'une telle vision, ce sont les promoteurs qui définissent le plan  
d'aménagement. Monsieur Pierre Alarie, conseiller en aménagement pour l'arrondissement,  
nous l'a dit. C'est le promoteur qui est allé plus vite que l'arrondissement à ce niveau-là. Donc  
1170 cette approche basée sur le laisser-faire laisse le champ libre à des promoteurs qui tirent plus  
vite que leur ombre.

Donc troisième argument, c'est l'absence de vision réelle de transport actif et collectif.  
Le projet propose de favoriser l'utilisation des transports collectifs et actifs mais la  
1175 démonstration que ce projet-là s'inscrit dans un TOD, pour nous, est tout sauf convaincante.  
Et pourtant, l'inscription de développement urbain pour ce qu'on en comprend dans le cadre

1180 d'un TOD, ça nous semble en soi une bonne chose qui vise à éliminer les impacts de densification sur l'achalandage du réseau routier mais il n'y a pas eu d'analyse d'impact précise de ce projet-là sur l'achalandage de la gare. À l'heure actuelle, il s'agit principalement d'une gare à destination et en provenance de la couronne nord et en correspondance avec le métro Parc. Donc le lien vers le centre-ville est loin d'être démontré, à notre avis.

1185 Finalement, la tarification de l'AMT qui n'est pas compétitive avec celle de la STM pour les transports sur l'Île de Montréal et, de son côté, le promoteur sur cet aspect-là a admis n'avoir fait aucune démarche pour étudier l'utilisation de la gare. En somme, ce projet a été avalisé par le conseil d'arrondissement, principalement en raison de la proximité d'une gare de train de banlieue, gare dont personne n'a analysé de manière rigoureuse l'utilisation par les futurs résidents du secteur.

1190 Par ailleurs, toujours sur la question du transport actif et collectif, le promoteur n'a présenté aucune approche qui vise à encourager réellement le transport actif. Son porte-parole parlait de supports à vélo aux abords des habitations. Moi, j'ai dit « *Big deal !* » Les supports à vélo, si c'est ça, on ne trouvait pas ça très convaincant. Compte tenu de l'augmentation prévue du trafic automobile sur Henri-Bourassa et considérant que cette artère est déjà très peu propice à la marche et au vélo, on croit que ces malheureux supports à vélo vont rester désespérément vides.

1200 Les derniers éléments vont plus rapidement. Donc, résultat : nous sommes persuadés que le transport automobile sera une nouvelle fois nettement favorisée par les nouveaux résidents avec l'accroissement de tous les impacts négatifs propres à ce mode de transport.

Quatrième élément, c'est saut quantique de la hauteur des édifices et de la densité de population. Mon scientifique de *chum* m'a dit qu'un saut quantique, c'était le passage instantané et sans transition d'un électron d'une orbite à une autre. Il m'a dit ça.

1205 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, vous appliquez ça?

1210 **Mme SUZANNE BRAULT :**

1215 C'est ce que le promoteur, on a l'impression, veut nous proposer par ce beau projet. Il parle pourtant de modulation de hauteurs afin d'assurer une intégration optimale au paysage. Douze étages, on n'a pas la même définition de ce que c'est une intégration optimale. Le moins qu'on puisse dire, c'est que le promoteur et l'arrondissement qui a avalisé le projet ont un point commun : la folie des grandeurs. C'est notre opinion.

1220 Cinquième objection : localisation enclavée du parc limitant grandement son accessibilité. On croit qu'en fait, le petit parc proposé, dissimulé derrière des tours de douze étages et juxtaposé au terrain des propriétaires du développement, va être utilisé par ces gens-là uniquement. Son aménagement en plus et son entretien seraient entièrement à la charge de l'arrondissement, si on a bien compris, qui peine déjà à entretenir le réseau des parcs existants.

1225 **LE PRÉSIDENT :**

S'il vous plaît ! On va écouter madame Brault aller jusqu'au bout de son mémoire.

1230 **Mme SUZANNE BRAULT :**

1235 Et le sixième et dernier argument avant de proposer quelques suggestions: le risque que l'approche de développement préconisé devienne par défaut le modèle de développement futur du secteur. Il ne semble pas y avoir eu de plan détaillé à long terme de ce secteur-là. Donc la fermeture de la prison Tanguay qui a été évoquée, que d'autres ont mentionnée aussi, pourrait rendre ces terrains disponibles pour le développement. Faut-il laisser au promoteur l'initiative d'orienter le développement futur du secteur?

1240 Donc pour toutes ces raisons, on demande aux autorités et aux élus municipaux six choses. La première chose : un moratoire sur le développement du site et sur tout projet de développement immobilier dans l'arrondissement tant que ce dernier n'aura pas complété une vision d'ensemble intégrée de l'aménagement urbain ou d'un PPU. En d'autres termes, que l'arrondissement fasse ses devoirs d'abord.

1245 Deuxièmement : que ce plan d'urbanisme fasse l'objet d'une consultation publique étendue avant son adoption et qu'il s'appuie sur des études d'impact approfondies et rigoureuses afin de promouvoir le transport actif et collectif ainsi qu'une réduction des émanations de la pollution de l'air et des nuisances visuelles.

1250 Troisième élément : que le développement du site mentionné s'intègre harmonieusement aux constructions et au tissu urbain adjacents et que la réglementation en vigueur quant à la hauteur des constructions soit maintenue sans dérogation.

Quatrièmement : que le projet mentionné soit modifié substantiellement pour réduire d'au moins 50 % la densité de population visée et de tous les autres impacts associés : circulation, nuisances sonores, visuelles, pollution.

1255 Cinquième recommandation : si un espace vert est créé, que sa localisation et sa visibilité le rendent réellement accessible aux résidents actuels du quartier.

1260 Et, finalement, que dorénavant, la population soit informée à l'avance et de manière plus efficace et transparente lorsque de tels projets voient dans l'arrondissement le jour. Et que des résidents du secteur soient consultés régulièrement pour toutes les étapes à venir du présent projet.

1265 En conclusion, nous souhaitons que le développement de l'espace public ne profite pas uniquement à un promoteur privé et à ses futurs résidents mais aux résidents actuels qui n'ont pas choisi de vivre à l'ombre de douze étages.

**LE PRÉSIDENT :**

(APPLAUDISSEMENTS)

1270           Merci beaucoup, Madame Brault. - Gardons-nous du temps. Gardons-nous du temps  
un petit peu pour échanger. Madame Serge?

**Mme SUZANNE BRAULT :**

1275           J'espère que vos questions vont être faciles.

**LE PRÉSIDENT :**

Non, non, écoutez, elles sont à la mesure de votre propos.

1280           **Mme SUZANNE BRAULT :**

D'accord.

**LE PRÉSIDENT :**

1285           Madame Serge?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1290           Quand vous décrivez les impacts de la hauteur des édifices et la densité, vous  
nommez plusieurs impacts sur la population scolaire, sur la valeur foncière, criminalité,  
circulation. Et vous proposez, si on réduit la hauteur et on réduit la densité de 50 %, est-ce que  
selon vous, les impacts sont vraiment – ce que vous voyez comme impacts négatifs – sont liés  
à...

1295 **Mme SUZANNE BRAULT :**

À ce surplus-là?

1300 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Oui.

**Mme SUZANNE BRAULT :**

1305 Oui. Bien, c'est l'impression qu'on a. Quand les gens du comité nous ont parlé de ce  
projet-là et qu'on parlait de doubler la densité de population dans un quadrilatère précis entre  
Sauvé, Gouin, Saint-Laurent et Tanguay – ou Meilleur, si je me rappelle bien – on passait du  
simple au double pratiquement avec un douze étages. On se dit que si c'était à hauteur  
humaine, on a l'impression que l'impact est nettement diminué. J'ai entendu plusieurs dire :  
1310 « On n'est pas des spécialistes. » Nous autres, non plus. Mais je pense que ça mérite d'être  
questionné plus sérieusement que ça l'a été jusqu'à maintenant, avant d'accepter, d'avaliser  
un projet qui arrive d'un promoteur sans que ça, ç'ait été pensé d'abord.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1315

Alors, c'est entre autres le visuel mais aussi, selon vous, par exemple, la question – je  
pense que vous êtes à peu près la seule qui parle de valeur foncière – selon vous, c'est peut-  
être...

1320 **Mme SUZANNE BRAULT :**

Ça peut affecter. C'est une hypothèse mais on a l'impression que ça peut aussi  
affecter la valeur des maisons autour si...

**LE PRÉSIDENT :**

1325

En plus ou en moins, Madame Brault?

**Mme SUZANNE BRAULT :**

1330

En moins.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1335

Et la question de la criminalité aussi, selon vous, cette question de criminalité – beaucoup reviennent à ça – c'est lié à la hauteur, à la densité?

**Mme SUZANNE BRAULT :**

1340

Non. La question de la criminalité, on va plus dans le même sens que ce qui a été dit tantôt. C'est plus... disons que ce n'est pas l'élément sur lequel on avait envie de mettre l'accent particulièrement. Ce n'est pas l'élément important. On pensait plus... Nous autres, ce qui nous a profondément dérangés, c'est la façon dont ça s'est fait. Le manque de transparence. Le fait qu'un projet comme ça arrive d'un promoteur privé, puis que ça passe avant une réflexion qui est faite par les gens de la place et parce que ça arrive comme ça, de quelqu'un qui réussit à vendre son idée, ça réussisse à convaincre, à basculer des règlements qui sont déjà là et qui sont plein de bon sens, quelque part. Voilà.

1345

**LE PRÉSIDENT :**

1350

Madame Brault, vous avez évoqué la question de la circulation automobile. J'aimerais vous entendre, parce que l'augmentation de la circulation, d'après ce qu'on comprend, n'est pas uniquement attribuable à la venue d'un nouveau projet, il y a un ensemble de facteurs qui jouent. D'une façon générale, est-ce qu'il est possible d'envisager des moyens d'atténuer la

1355 propension à se servir de l'automobile? Par exemple, à l'occasion d'un nouveau projet ou avec d'autres types d'aménagement urbain?

**Mme SUZANNE BRAULT :**

1360 Vous me demandez, moi, de vous fournir des idées?

**LE PRÉSIDENT :**

Votre point de vue là-dessus.

1365 **Mme SUZANNE BRAULT :**

Mon point de vue, c'est que...

**LE PRÉSIDENT :**

1370 Parce que vous avez évoqué la question de l'automobile.

**Mme SUZANNE BRAULT :**

1375 Oui, oui.

**LE PRÉSIDENT :**

Et la crainte que ça se traduise par quelque chose de difficilement vivable.



1380 **Mme SUZANNE BRAULT :**

Oui. Bien, moi, ce que j'ai compris, c'est que le promoteur disait « On installe ça là, ce gros projet-là, et on le justifie parce qu'il y a une gare à côté et que ça, ça va être le principal moteur de circulation. » Mais ça ne me semble pas évident du tout.

1385

**LE PRÉSIDENT :**

Mais même dans l'hypothèse où ce terrain-là était redéveloppé à des fins résidentielles dans un avenir proche ou lointain et peut-être avec d'autres considérations de densité, on considère quand même qu'il y aurait...

1390

**Mme SUZANNE BRAULT :**

Une augmentation.

1395

**LE PRÉSIDENT :**

... une croissance de population. Et vous déplorez l'utilisation excessive de l'automobile. Est-ce qu'il y a des façons, dans un quartier comme celui-ci, de favoriser des déplacements par des modes alternatifs?

1400

**Mme SUZANNE BRAULT :**

Je sais qu'il y a des efforts qui se font beaucoup. Moi, je travaille dans une entreprise où on le fait. On encourage ça beaucoup le transport collectif, le covoiturage, des choses comme ça, mais c'est des efforts qui se font à long terme. Ça fait que je ne suis pas sûre que ce soit si évident à très court terme. Ça fait que je pense qu'il faut plutôt le regarder de façon réaliste, puis se dire que s'il y a six étages de plus de construction et la densité de population qui vient avec, on aura beau mettre les efforts, je pense qu'il y a du travail sérieux à faire.

1410

**LE PRÉSIDENT :**

1415 Bien. Merci beaucoup, Madame Brault. J'aimerais savoir si le représentant de Projet Montréal, monsieur Jean-François Desgroseillers, est ici parce qu'on passerait maintenant son intervention. Et après ça, on prendra une pause. Alors, j'aimerais que vous nous présentiez les deux personnes qui sont là.

**M. JEAN-FRANÇOIS DESGROSEILLERS :**

1420 Jean-François Desgroseillers, je suis le coordonnateur de l'association locale de Projet Montréal pour l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et je suis accompagné d'Émilie Thuillier qui est conseillère de ville du district d'Ahuntsic et que je crois plusieurs personnes connaissent ici.

1425 Alors, peut-être deux mots avant d'entrer dans le mémoire, deux mots sur Projet Montréal qui est un parti municipal fondé en 2004 pour proposer un programme qui est centré sur le développement durable, la saine gestion, la démocratie, la qualité de vie des citoyens. À  
1430 Projet Montréal, on croit que la ville peut être un endroit agréable à vivre pour les gens de tous âges et de toutes conditions, incluant les jeunes familles qui ont beaucoup tendance à fuir vers la banlieue. Alors, on est évidemment interpellé par des projets comme celui qui fait l'objet de la consultation aujourd'hui.

1435 Projet Montréal a quinze élus à Montréal dont madame Thuillier qui présente notre mémoire avec moi, ce soir. Et je tiens aussi à souligner la présence de Richard Bergeron, le chef de Projet Montréal qui est ici ce soir pour entendre les préoccupations des citoyens d'Ahuntsic sur le projet qui est soumis à l'OCPM.

Donc le mémoire que vous avez entre les mains fait une douzaine de pages.

**LE PRÉSIDENT :**

1440

- S'il vous plaît.

**M. JEAN-FRANÇOIS DESGROSEILLERS :**

1445

Notre présentation va suivre la structure du mémoire. On ne pourra évidemment pas tout le présenter. Le mémoire est structuré en deux parties : une première partie qui présente les – qui fait des commentaires critiques sur le projet actuel qui est présenté devant l'OCPM; et ensuite, une deuxième partie dans laquelle on propose des pistes pour une meilleure planification du terrain et du secteur dans lequel il s'insère.

1450

Alors, la structure de la présentation sera essentiellement la même. Je vais commencer avec quelques commentaires critiques sur le projet. Je parlerai d'acceptabilité sociale et des études incomplètes qui nous ont été fournies. Madame Thuillier complètera ensuite sur les commentaires sur le projet en nous parlant de densité, d'insertion au milieu, du détournement de l'esprit TOD – ça a déjà été évoqué ce soir – et du cadre de vie qui est proposé par le projet. Et je reprendrai la parole pour des recommandations pour la suite des choses.

1455

**LE PRÉSIDENT :**

1460

On peut compter que vous allez essayer de faire ça dans dix minutes...

**M. JEAN-FRANÇOIS DESGROSEILLERS :**

1465

Tout à fait.

**LE PRÉSIDENT :**

... étirées peut-être.

1470 **M. JEAN-FRANÇOIS DESGROSEILLERS :**

On a un chronomètre qui nous dit 1:03 minute.

1475 **LE PRÉSIDENT :**

On vous écoute.

1480 **M. JEAN-FRANÇOIS DESGROSEILLERS :**

1485 Premièrement, sur l'acceptabilité sociale, la mobilisation à laquelle on assiste tous depuis quelques semaines était vraiment impressionnante et elle démontre clairement la non-acceptabilité sociale du projet actuel. C'est un concept, l'acceptabilité sociale, qui est souvent invoqué dans les débats publics et qui est rarement défini. Alors, je pense que c'est quand même utile de citer une définition assez reconnue de l'acceptabilité sociale parce qu'elle est révélatrice pour le contexte actuel, définition de Caron-Malenfant et Conraud. Alors, elle se définit comme suit :

1490 *«L'acceptabilité sociale est le résultat d'un processus par lequel les parties concernées construisent ensemble les conditions minimales à mettre en place pour qu'un projet, programme ou politique s'intègre harmonieusement à un moment donné dans son milieu naturel et humain. »*

1495 Alors, pour tous ceux qui suivent le projet actuel, les citoyens d'Ahuntsic n'ont clairement pas été impliqués dans l'élaboration de ce projet-là, malgré les demandes répétées qui ont été faites au promoteur par la conseillère de ville d'Ahuntsic, il n'a fait aucune démarche de consultation au préalable en amont de son projet pour en déterminer les conditions d'acceptabilité sociale. Il a donc ignoré les bonnes pratiques aujourd'hui reconnues en matière de planification de projet, notamment recommandées par la Ville de Montréal et le Conseil patronal de l'environnement.

1500

1505 En s'en tenant au strict processus règlementaire pour développer son projet, le promoteur a, en fait, raté une belle occasion, l'occasion d'intégrer la riche connaissance du milieu qu'ont les citoyens – puis on en a des preuves éloquentes ce soir – avec l'intelligence que les citoyens sont capables de mobiliser. Il aurait pu aller puiser dans tout ça pour concevoir un projet qui se serait mieux intégré au quartier. C'est le problème fondamental qui explique un peu tous les problèmes suivants.

1510 Alors, un des problèmes qui découle de ce manque de consultation en amont, c'est le fait qu'on a eu des études préliminaires qui ne répondent pas aux préoccupations du milieu. Ça a été évoqué à plusieurs reprises. Donc certaines des études qui sont présentées actuellement en appui sont incomplètes et des études additionnelles auraient été nécessaires.

1515 Dans le mémoire, on fait ressortir trois sujets en particulier qui nous paraissent insuffisamment documentés : la capacité d'accueil des écoles du quartier; les risques de hausse de la criminalité liée aux particularités du projet présenté. Ces particularités-là ont déjà été évoquées ce soir. Et la circulation locale.

1520 Je ne rentrerai pas dans le détail des raisons qui justifient pourquoi on pense que ces études additionnelles auraient été nécessaires. Simplement sur la circulation, peut-être réinsister sur le fait que ce qui nous a été présenté est une présentation essentiellement du trafic est-ouest alors que tous ceux qui connaissent le quartier savent qu'il y a des pôles générateurs de déplacements qui sont au sud du site. On peut penser aux écoles du quartier, à la rue Fleury ouest, au secteur Chabanel, au Marché central. Les rues résidentielles sont donc des trajets naturels pour atteindre ces destinations et on se serait attendu à ce que les  
1525 mouvements nord-sud soient correctement étudiés.

Je vais maintenant laisser la parole à madame Thuillier.

**Mme ÉMILIE THUILLIER :**

1530           Merci. Bonsoir ! Alors, moi, je vais parler de la densité de l'insertion du projet au milieu  
qui est problématique. En fait, la densité est nettement plus élevée que le secteur déjà  
construit. Ça, c'est un truisme. Mais aussi, la densité en fait est largement supérieure à la  
densité qui est proposée autour de la gare Bois-de-Boulogne dans le PMAD. Le PMAD c'est le  
1535           Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM qui a été réalisé quand  
même assez récemment et adopté dans les derniers mois. Parce que c'est difficile de trouver  
des chiffres au niveau de la densité, mais il y en a des chiffres dans ce document-la et le  
PMAD propose une densité de 80 logements à l'hectare autour de la gare Bois-de-Boulogne.

1540           La densité du projet, nous on l'a calculée. Je sais qu'on n'a pas tous les mêmes  
calculs mais en tout cas, nous on arrive à 210 logements à l'hectare. Donc c'est 160 % de plus  
que ce qui est proposé dans le PMAD. Le PMAD va aussi jusqu'à 110 logements à l'hectare  
pour certains secteurs. Toujours est-il, on est largement en dessous d'un PMAD de 210  
logements de ce projet-là à l'hectare.

1545           Et ce qui est intéressant, c'est que la densité proposée dans le PMAD rejoint en  
grande partie les orientations du Plan d'urbanisme qui sont de trois à six étages. Alors, nous,  
ça nous paraît une densité qui serait hautement plus souhaitable que la densité actuelle.

1550           Le promoteur – puis là, on l'a dit beaucoup aujourd'hui et cet après-midi aussi – le  
promoteur propose une densité parce que c'est un TOD. En tout cas, moi, depuis le début  
dans ce projet-là, je dis que ce n'est pas un TOD, notamment à cause de la situation actuelle  
de la gare Bois-de-Boulogne. Je ne vais pas le répéter parce qu'il y a d'autres personnes qui  
en ont parlé ce soir, c'est frais à nos mémoires, mais je voudrais ajouter un complément qu'on  
a discuté dans le comité, parce qu'on est un comité qui a écrit le mémoire.

1555           C'est qu'un TOD ce n'est pas un paquet de logements à proximité d'une station de  
transport à haute capacité. Un TOD, c'est un milieu de vie à proximité d'une station de  
transport en commun à haute capacité. Et donc quand on a un milieu de vie, ce n'est pas juste

1560 des logements. D'ailleurs, le comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal, le 17 février 2012 dans son avis, disait que selon eux, il y aurait nécessité d'une diversité de commerces et de services de proximité. En tout cas, à tout le moins, ils se posaient la question.

1565 Nous, on n'a pas fait d'étude évidemment plus poussée qu'eux là-dessus mais on est persuadé qu'il y a besoin d'avoir une mixité d'usages et on est persuadé que quand on augmente la densité n'importe où, on a besoin d'augmenter aussi les services à la population. Ce qui n'est pas le cas dans ce projet-là, sauf pour un service, qui est le paragraphe 9, le paragraphe sur la garderie. J'en ai beaucoup parlé, ça me touche beaucoup parce que j'ai moi-même cherché très récemment une place en garderie. Il y a beaucoup de garderies dans 1570 le quartier mais il y a aussi beaucoup d'enfants. Alors, c'est très difficile.

Très sincèrement, je pense que s'il y a un développement à cet endroit-là immobilier résidentiel, il doit y avoir une garderie qui s'installe en même temps que le projet résidentiel, autant pour la qualité de vie des futurs parents – je ne verrais pas un futur parent habitant là 1575 devant aller à trois, quatre, cinq, six maintenant dix coins de rue pour aller porter son enfant à la garderie alors que dès la phase de développement, conception du projet, on pourrait le faire. Et c'est un service aussi qui pourrait se partager avec les résidents actuels et c'est ce qu'on cherche, je pense, de ce projet-là, d'avoir gagnant pour les futurs résidents mais aussi pour les résidents actuels.

1580 Au niveau du parc, le Comité d'architecture et d'urbanisme parlait aussi dans son avis d'une difficulté. En fait, eux, ce n'était pas tant sur la localisation mais de le rendre plus perméable par rapport au quartier. Donc il proposait vraiment de moduler les hauteurs du bâtiment. Nous, on n'est pas des experts mais peut-être qu'on proposerait de voir si on peut 1585 localiser le parc à l'est du projet, donc entre les futurs bâtiments et la rue Tanguay. Ça serait déjà beaucoup plus accessible que ce qui est maintenant. Évidemment, on a toujours le trajet de la prison Tanguay qui vient complètement faire une ponction finalement à cet endroit-là mais, en tout cas, peut-être que le parc serait mieux situé à cet endroit-là.

1590           Alors, là, je vois que le temps avance de manière phénoménale. Alors, un dernier point  
en ce qui me concerne. Nous saluons vraiment le respect de la Stratégie d'inclusion de  
logements sociaux et abordables dans ce projet-là. Je pense que la mixité sociale à Montréal,  
on a quand même des gains, que ce soit au niveau Angus qui a été construit il y a plusieurs  
années et ça marche bien, on le voit; plus récemment, le Quartier 54 près de la station de  
1595           métro Rosemont. Donc il y en a des projets qui marchent très bien. Et justement d'avoir cette  
mixité, ça nous permet d'éviter de créer des ghettos à d'autres endroits comme ce qui a déjà  
été créé malheureusement dans le passé. - Je vais repasser la parole à mon collègue.

**M. JEAN-FRANÇOIS DESGROSEILLERS :**

1600           Rapidement, ça fait le tour un peu des commentaires critiques qu'on avait sur le projet.  
Les pistes pour l'avenir. Alors, Projet Montréal, pour ceux qui connaissent le parti, Projet  
Montréal croit profondément en la capacité de la Ville et des arrondissements à planifier  
l'occupation de leur territoire dans une perspective de développement durable. Projet Montréal  
1605           est d'ailleurs dirigé par un urbaniste, ça montre qu'on y croit.

                  Et on recommande donc sur ce dossier-ci aux élus de l'arrondissement et du conseil  
municipal de ne pas adopter le projet de règlement actuel qui est conçu pour répondre à la  
demande d'un promoteur privé et de reprendre le leadership dans la planification du secteur.

1610           Concrètement, nous sommes porteurs plus démocratique de lancer dans les meilleurs  
délais la réalisation d'un programme particulier d'urbanisme pour le secteur. La réalisation  
d'un PPU, ça permettrait de développer une vision à long terme d'ensemble de tout le secteur  
plutôt que d'approuver des projets à la pièce. Et la mobilisation exceptionnelle des citoyens  
1615           qu'on voit depuis quelques semaines, c'est frustrant pour beaucoup de citoyens qui passent  
des soirées ici dans des sous-sols d'église et à écrire des mémoires, mais ça montre que les  
gens sont attachés à leur quartier et je pense qu'il y a une énergie à saisir, une occasion  
vraiment à saisir pour lancer une vraie réflexion avec les citoyens. Il y a énormément de  
richesse, on le voit, ce soir.

1620



D'ailleurs, on considère que cette réflexion-là offre une occasion à l'arrondissement d'Ahunsi-Cartierville de mettre en œuvre une de ses politiques, la Politique des processus démocratiques, qui prévoit – et je la cite – une des actions prévues à cette politique est de :

1625 « *Instaurer des comités de citoyens travaillant en partenariat avec l'arrondissement sur des dossiers d'envergure (urbanisme, économie, finances publiques) et sur les projets présentés par les promoteurs.* »

1630 Alors, c'est dans une de ces politiques-là. On a un comité de citoyens qui s'est créé, qui pourrait, je suis sûr, est très désireux de travailler avec l'arrondissement sur la suite des choses.

1635 La réflexion devrait, selon nous, envisager sereinement toutes les options possibles pour le site actuellement visé par le projet de règlement. Chacune de ces options et toutes les idées qui sont mises de l'avant dans les consultations actuelles devraient être discutées et analysées dans le cadre de la démarche d'élaboration d'un PPU.

1640 Alors, pour terminer. En s'est limité à trois recommandations. Projet Montréal considère que le projet proposé n'est pas acceptable et qu'il ne doit pas être adopté par le conseil municipal. Alors, les trois recommandations.

1645 La recommandation 1 : que le conseil municipal n'adopte pas le projet de règlement actuel avant que l'arrondissement Ahunsi-Cartierville se dote d'un programme particulier d'urbanisme pour le secteur qui englobe le site des anciens garages du MTQ. Recommandation 2 : que la conception du PPU pour le secteur des anciens garages du MTQ soit réalisée en concertation avec les citoyens et toutes les parties prenantes. Et recommandation 3 : que suite à la réalisation d'un PPU, le projet de règlement soit modifié pour en intégrer les conclusions avant d'être adopté par le conseil municipal.

**LE PRÉSIDENT :**

1650

Merci beaucoup, Monsieur Desgroseillers, Madame Thuillier. Je voulais peut-être vous amener sur la question de densité parce que vous avez évoqué le PMAD et dans les représentations que Projet Montréal a faites durant l'élaboration du PMAD, je pense que votre parti postulait une approche tirant parti du potentiel de densification. On a un terrain ici, situé

1655

dans un environnement plus large mais pour le moment, on parle d'un site particulier pour lequel on parle de redéveloppement et de densification.

J'aimerais vous entendre en relation avec l'argumentaire, si vous voulez, que vous avez soutenu en faveur d'une forme de densification. Comment vous voyez la mise en valeur acceptable, disons, d'un secteur comme celui-là?

1660

**Mme ÉMILIE THUILLIER :**

En fait, quand on a fait les représentations au niveau du PMAD, en fait, il faut savoir que ça s'applique à la CMM. Et nous, nos commentaires visaient principalement l'extérieur de la Ville de Montréal. Parce qu'en fait, les objectifs du PMAD, la Ville de Montréal, si on les regarde, on les atteint déjà, sans même faire d'effort supplémentaire. Parce que justement, on a des services de transport en commun qui sont intéressants et qu'on est majoritairement déjà branché. Déjà la densité est plus élevée autour des stations de métro, de gare et des liens d'autobus que là où il n'y a pas de transport en commun.

1665

1670

D'ailleurs, tout à l'heure un citoyen a montré l'image du quartier de la gare à Mascouche, mais c'est très représentatif justement de ce qu'il ne faut pas faire et de ce qu'on disait. C'est que souvent, en banlieue, on construit et là, sur la photo, on le voyait, quartier de la gare, or, il n'y avait pas de trottoir, donc il n'y a pas de piéton, puis il y avait juste des autos sur la photo.

1675

Donc vraiment, notre point de vue, c'était que l'ensemble des municipalités de la CMM doivent faire leur part au niveau de la densité, de la densification, notamment en raison de la

1680 perte des terres agricoles. Puis, on s'entend, les terres agricoles, on ne les perd pas à  
Montréal, c'est à l'extérieur de la Ville de Montréal qu'on est en train de les perdre. Donc c'était  
l'essentiel de notre présentation. C'est de dire : Montréal fait déjà sa part en grande partie au  
niveau de la densification de son milieu. Maintenant, c'est au reste de la CMM de faire sa part  
aussi pour éviter justement la vente encore plus des terres agricoles.

1685

**LE PRÉSIDENT :**

Mais le PMAD inclut quand même une densification là où il y a des terrains à  
redévelopper.

1690

**Mme ÉMILIE THUILLIER :**

Oui.

1695

**LE PRÉSIDENT :**

Où on n'est pas obligé de démolir et de reconstruire des habitations. On parle de  
récupération, que ça soit de la fiche industrielle, de stationnements ou des choses comme ça.  
Alors, dans le cas qui nous occupe et tenant compte des autres aspects de vos  
recommandations, y compris ce qui peut concerner les processus consultatifs, je veux quand  
même vous entendre parce que votre parti est reconnu comme postulant une approche axée  
sur Montréal vert et sur la densification comme un des aspects de ça.

1700

**Mme ÉMILIE THUILLIER :**

1705

Oui, tout à fait. Puis, je pense que ça vaut la peine d'en parler et je pense qu'il faut  
aussi différencier « densification » et « hyperdensification ». Comme Projet Montréal a  
présenté un mémoire dans le cadre d'une présentation justement à l'OCPM sur Griffintown et  
nous, on a dit « Attention, Griffintown ! Avec tout ce qui a été adopté », avec des hauteurs, il y  
a beaucoup, beaucoup de hauteurs qu'ils ont déjà adoptées, pour nous, Griffintown

1710

maintenant c'est maximum cinq étages, peut-être huit à certains endroits. Mais pour le reste, ce qui n'a pas été accepté dans Griffintown, pour nous, on revient à du cinq étages maximum, dans ces eaux-là, parce que justement, on doit – densité et hyperdensification, ce n'est pas la même chose.

1715

Ici, justement, le PMAD propose 80 logements à l'hectare. Comme je disais, ça rejoint en grande partie les orientations du Plan d'urbanisme, qui sont de trois à six étages. C'est de la densification. Et nous, on est d'accord avec ça. Mais on n'est pas d'accord avec de l'hyperdensification qui serait du 210 logements à l'hectare. Donc il y a deux – pas deux façons de voir les choses mais effectivement, le mot « densité » - et c'est un peu dommage – est mal... il n'y a comme pas de définition à la densité. Et ça peut être tout ou rien.

1720

Et là, nous, très clairement, autant dans Griffintown, on a dit « Stop l'hyperdensification. Faisons seulement maintenant cinq à huit étages maximum, ça inclut quoi pour qu'on puisse faire plus bas », que dans ce projet-là, 80 logements à l'hectare, ça nous paraît tout à fait acceptable pour le quartier, ça fait du trois à six étages, qui est assez loin du huit à dix qui est proposé en ce moment.

1725

**LE PRÉSIDENT :**

1730

Madame Thuillier, j'aimerais aussi vous entendre – vous avez évoqué que la densification ou en tout cas la revalorisation d'un terrain aurait avantage à s'accompagner d'une augmentation des services disponibles. Vous avez en particulier mis le doigt sur les services de garde. En même temps, réalisant qu'on se situe sur un boulevard à haute circulation comme le boulevard Henri-Bourassa, est-ce que vous avez une vision de la manière dont l'accès à des services de proximité, y compris comme celui-là, devrait être réalisé pour que ça s'intègre adéquatement?

1735

**Mme ÉMILIE THULLIER :**

1740 Oui. La meilleure façon de le faire, c'est de le concevoir dès le début du projet et non  
pas de le rajouter après. Tout à l'heure, il y avait quelqu'un de la Corporation de  
développement économique qui, cet après-midi, parlait du bassin de clientèle et tout ça pour  
des locaux commerciaux. Mais au niveau d'une garderie, puis même si on est dans la  
1745 densification de 80 logements à l'hectare qui est entre 300 et 400 logements, même avec cette  
densification-là, à mon avis, on est capable de remplir une garderie très, très facilement. Et en  
plus, on a un secteur qui est déjà construit. Puis, dans Ahuntsic, on le sait, on a de la difficulté  
déjà en ce moment de trouver des garderies pour nos enfants. Disons que moi, si j'étais un  
promoteur immobilier, je mettrais une garderie là, puis je n'aurais même pas peur de ce qu'elle  
soit remplie.

1750 Et le fait de mettre une garderie au cœur d'un projet comme ça – et ça se fait dans  
d'autres projets à Montréal – justement, c'est que ça fait en sorte qu'on peut y aller à pied,  
parce que justement, on a juste à traverser, et on peut vraiment l'inclure dans notre quotidien  
et ne pas devoir aller très, très loin pour chercher notre enfant. Donc je pense que c'est  
1755 vraiment un plus. On cherche des points positifs pour le quartier aussi, puis pour les futurs  
résidents. Ça, je pense que ça serait quelque chose qui pourrait rallier tout le monde.

**LE PRÉSIDENT :**

1760 D'accord. Madame Serge?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1765 J'aimerais continuer avec cette question de mixité. Est-ce qu'il y a d'autres besoins?  
Est-ce qu'il y a un besoin de bureaux? Quand vous parlez de mixité, à part de la garderie?

**Mme ÉMILIE THUILLIER :**

1770 Oui. Bien, il faut répondre aux besoins des gens, des futurs résidents et des gens qui  
sont déjà là. Donc le *Loblaws* répond à un certain besoin, mais il y a sûrement besoin d'autres  
locaux commerciaux. Ça c'est très clair. Au niveau des services à la population, ça peut être  
d'autres aussi. Il y a d'autres personnes qui en ont parlé ce matin, puis on l'a abordé  
rapidement, mais des locaux communautaires, c'est possible aussi. Et d'autres services qui  
peuvent être rendus à la population, ça peut être – ce n'est pas nécessairement commercial –  
ça peut être comme une clinique médicale, par exemple. On a quand même de l'autre côté de  
1775 Bois-de-Boulogne un exemple assez intéressant de ce qui pourrait être.

Bureaux? Je ne sais pas. Je ne suis pas experte dans la mixité de tout ce qu'on  
pourrait mettre, mais il y en a de l'autre côté. Est-ce qu'il y en aurait à cet endroit-là? Je pense  
qu'il faut d'abord répondre aux besoins, puis c'est un petit peu ça, l'esprit du TOD. En fait,  
1780 l'esprit du TOD, c'est qu'en théorie, pour couvrir la majorité de nos besoins quotidiens et  
mettons hebdomadaires, on devrait pouvoir le faire à l'intérieur du TOD. Et là, ce n'est pas du  
tout le cas, c'est clair. On devrait, seulement vraiment pour des choses très, très spécifiques,  
devoir aller ailleurs à d'autres endroits. Mais sinon, on devrait pouvoir – en fait, le but du TOD,  
c'est qu'on va travailler et on revient, puis, pour le reste, on est capable de le faire juste à côté  
1785 de chez nous et justement de le faire à pied.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1790 Alors, c'est vraiment cette mixité. C'est pour répondre aux besoins de cette population-  
là qui arrive?

**Mme ÉMILIE THUILLIER :**

1795 Bien, les besoins de la population qui est sur place mais la population qui est à  
proximité aussi. Parce que ce n'est pas seulement pour les futurs résidents. C'est sûr que là,  
en ce moment, c'est comme de profiter d'un apport de nouvelles personnes pour offrir plus de

1800 services aux gens qui habitent déjà sur place aussi. C'est juste que ça vient ajouter un bassin finalement de gens à cet endroit-là. Parce que ça n'enlève rien à Fleury Ouest, ça n'enlève rien... Comme là, on avait la Promenade Fleury, on a longtemps pensé que c'était la seule artère commerciale qu'on pouvait avoir. Mais non, pas du tout. Fleury Ouest existe et ça se développe et c'est juste à côté. Donc il y a vraiment possibilité de faire plusieurs petits secteurs commerciaux qui répondent aux besoins des gens du quartier mais très, très localisés, en fait.

1805 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, Monsieur? Un complément.

**M. JEAN-FRANÇOIS DESGROSEILLERS :**

1810 En fait, j'allais tout à fait dans cette voie-là. C'est la raison pour laquelle on propose un programme particulier d'urbanisme qui permettrait de faire une réflexion là-dessus. Actuellement, par exemple cet après-midi, j'entendais les arguments de la CDEC qui disait : « Ce projet-là, va-t-on vraiment y aller pour des commerces? » Dans la formule actuelle du projet très enclavé, on se doute qu'il y a peu de gens qui vont vouloir aller – extérieurs au site – qui vont vouloir y aller. Si on repense le projet comme étant ouvert sur le quartier, il y a sans doute des besoins de commerces de proximité, de garderie, de centres communautaires ouverts sur le quartier qui pourraient être développés dans un site repensé.

1820 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Je vous remercie beaucoup, Madame Thuillier, Monsieur Desgroseillers. Nous allons prendre une pause bien méritée de quinze minutes. Donc de retour dans quinze minutes.

1825 **PAUSE... REPRISE**

**LE PRÉSIDENT :**

1830 Mesdames, Messieurs, prenez place, s'il vous plaît. Je vous invite à vous asseoir, qu'on puisse reprendre. Il y a encore six citoyens qui ont demandé la parole. Et tout en vous remerciant et vous félicitant pour votre patience dans cette atmosphère un peu chaude et un peu humide, j'aimerais qu'on recommence le plus tôt possible. Alors, j'invite les gens qui sont à l'arrière à venir s'asseoir, s'il vous plaît. Et j'appelle maintenant madame Dorota Kulig à venir  
1835 s'asseoir devant nous.

**Mme DOROTA KULIG :**

Bonsoir !  
1840

**LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Madame Kulig ! Heureux de vous revoir. La commission a pris connaissance de votre mémoire mais je vous invite à nous donner les éléments essentiels.  
1845

**Mme DOROTA KULIG :**

Oui. Je ne ferai pas la lecture au complet parce qu'il y a beaucoup de choses qui ont déjà été dites mais juste rapidement. Pour ma part, je déplore le rapport de circulation dont le comptage date d'il y a plus de deux ans que ce même comptage qui est effectué en une seule journée seulement, sans prendre le pouls du secteur et qui ne reflète aucunement le comportement des automobilistes dans les rues avoisinantes.  
1850

Je déplore aussi la densité du projet ainsi que son aménagement. Une densité de plus de 220 logements par hectare correspond à la densité qu'on retrouve aux alentours du métro Peel au centre-ville de Montréal. Je comprends que l'heure de la construction de maisons unifamiliales à Montréal est révolue. Par contre, je ne comprends pas le fait de vouloir construire des centres-villes à l'extérieur du centre-ville, juste sous le prétexte de la proximité  
1855



1860 d'une gare de train. Et la gare de train Bois-de-Boulogne, ça a déjà été abordé quel genre de gare que c'est.

1865 Selon les fiches synthèses de caractérisation, le minimum pour les nouveaux développements autour de la gare Bois-de-Boulogne serait de 80 logements par hectare. Pourquoi ne pas s'en tenir à ce chiffre, ce qui serait beaucoup plus respectueux du secteur et des habitants, mais aussi des futurs habitants du projet. 80 logements par hectare constituent quand même une augmentation de densité comparativement à la densité actuelle.

1870 Est-ce que ce terrain a besoin d'être revalorisé? Certainement. Est-ce qu'on doit accepter le projet dans sa forme actuelle sous prétexte que le promoteur le modifie pour une quatrième fois? Certainement pas. Parfois, quand on commence mal, on devrait peut-être recommencer à neuf et commencer en ordre, soit par un moratoire et un PPU. Une implication des citoyens ou même une consultation informelle en amont aurait économisé beaucoup de temps au promoteur.

1875 L'aménagement urbain est un des facteurs qui doit contribuer à assurer le maintien et l'amélioration de la qualité de vie des citoyens actuels et futurs. L'intégration harmonieuse des projets de construction et l'aménagement à leur milieu d'insertion devraient être une obligation de la part du promoteur et non pas le contraire. Ce n'est pas le milieu qui devrait se plier aux exigences de ce dernier. Ça serait tout.

1880

**LE PRÉSIDENT :**

Ça a l'avantage d'être bref et clair. Ce qui nous laisse donc la possibilité de vous poser, bien sûr, quelques questions.

1885

**Mme DOROTA KULIG :**

Oui, bien sûr.

1890 **LE PRÉSIDENT :**

Madame Serge?

1895 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Vous dites – vous venez de le dire – que vous êtes d'accord que le terrain aurait besoin d'être revalorisé. Est-ce que vous pourriez parler un petit peu de votre vision ou quel genre de besoins auxquels on pourrait répondre à travers cette revalorisation? Quel genre de clientèle?

1900 **Mme DOROTA KULIG :**

1905 La clientèle, je ne me prononcerai pas. On avait parlé de la mixité sociale et tout, je suis tout à fait pour. Par contre, moi, je viens d'un autre pays, je suis Européenne et j'ai passé mon enfance dans des blocs appartements dû justement au manque de place et ce n'est pas le genre d'habitation que je préconise, puis ce n'est pas des trucs que j'ai préférés. La même chose. Dès que j'ai pu m'acheter une petite maison, c'est ce qu'on a fait.

1910 Alors, moi, je verrais là des maisons de ville ou juste des maisons beaucoup moins grandes, moins hautes, avec une petite parcelle de terrain qui quand même donnerait la possibilité aux gens d'avoir un petit coin à eux, plus que finalement un balcon.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1915 Alors, ce que j'entends, c'est que, par exemple, pour une famille, grandir dans une tour ne convient pas?

**Mme DOROTA KULIG :**

1920 Pour ma part, moi, ce n'est pas ce que j'ai préféré.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors, c'est le petit terrain. Un parc, un endroit pour plusieurs personnes, plusieurs familles, partager, n'est pas aussi intéressant que son petit terrain.

1925

**Mme DOROTA KULIG :**

C'est bien d'avoir des voisins mais des fois, trop c'est comme pas assez.

1930

**LE PRÉSIDENT :**

Je voudrais quand même vous amener, Madame Kulig, sur une phrase très candide que vous dites à propos de la circulation en disant que vous faites partie de la congestion.

1935

**Mme DOROTA KULIG :**

Oui.

1940

**LE PRÉSIDENT :**

J'aimerais vous entendre un petit peu là-dessus, dans la mesure où on peut dire que les problèmes de circulation, c'est les autres, mais c'est aussi un peu nous autres. Alors, qu'est-ce qui pourrait conduire, par exemple, soit à atténuer les habitudes des automobilistes, le comportement des automobilistes auxquels vous faites allusion? Comment ça se gère, ces choses-là, dans un environnement comme le vôtre? Et comment vous le voyez évoluer?

1945

**Mme DOROTA KULIG :**

Voyez-vous, moi, mon entreprise rembourse la passe d'autobus ou la passe de transport collectif. Malgré ça, je fais quand même partie du trafic pour la simple raison que ça me prend beaucoup moins de temps de me rendre à mon endroit de travail en voiture que de

1950

le faire en autobus et encore plus en train, si je m'en allais prendre le train de banlieue. Donc c'est juste pour ça.

1955 La façon que je le verrais? Je verrais des autobus un petit peu moins pleins, donc des fréquences de passage plus rapprochées. L'autobus qui passe dans mon coin est trois fois à l'heure, même à l'heure de pointe; rajouter deux autres passages, ce ne serait pas de trop. Mais rendus là, je pense qu'on touche à une autre problématique. On n'est plus dans le cadre du projet.

1960

**LE PRÉSIDENT :**

1965 C'est-à-dire que, écoutez, c'est parce que les gens ont parlé quand même de leur quartier autant que du projet lui-même et des conséquences de la densification sur la circulation. Alors, c'est pour ça que je voulais tout simplement...

**Mme DOROTA KULIG :**

D'accord.

1970

**LE PRÉSIDENT :**

... voir avec vous où est-ce que vous vous situiez là-dessus. D'accord. D'autres questions?

1975

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Quand vous parlez de l'utilisation de la voiture, c'est vraiment ça pour vous rendre au travail ou bien vous l'utilisez aussi à l'intérieur du quartier?

1980 **Mme DOROTA KULIG :**

À l'intérieur du quartier, aussi.

1985 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors, ça serait pour aller faire...

**Mme DOROTA KULIG :**

1990 Quoi que ce soit. Pour faire des courses parce que quand même, oui, *Adonis*, c'est un super beau marché mais à pied, c'est un bon bout. Que ce soit même *Loblaws*, dès qu'on a plus que trois, quatre sacs, c'est quand même lourd à porter. À part la boulangerie puis les restos qui commencent à se développer dans le coin et qu'on peut faire à pied, le reste, ça se fait quand même en voiture. Sans parler du Marché central qui est quand même un bon point de rencontre.

1995

**LE PRÉSIDENT :**

2000 Mais ce que vous dites, dans le fond, c'est que le quartier Ahuntsic, tel qu'il est en ce moment, tant pour se rendre au travail au centre-ville que pour les déplacements courants, nécessite l'utilisation de l'auto, par contraste avec d'autres quartiers de Montréal?

**Mme DOROTA KULIG :**

2005 Bien, pour ma part, oui.

**LE PRÉSIDENT :**

2010 On parle du Plateau, on parle d'autres endroits.

2010

**Mme DOROTA KULIG :**

Et selon les fiches de ce que je vois, la majorité des gens, quand ils font leurs déplacements, ils les font en voiture.

2015

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Très bien, Madame Kulig. Merci beaucoup.

2020

**Mme DOROTA KULIG :**

Merci. Au revoir !

**LE PRÉSIDENT :**

2025

J'appelle maintenant monsieur Jean-Marc Valin. Bonjour, Monsieur Valin !

**M. JEAN-MARC VALIN :**

2030

Bonjour !

**LE PRÉSIDENT :**

2035

Vous avez déposé déjà un mémoire. Alors, il y a beaucoup de choses dedans, il est assez quantitatif. Effectivement, vous l'appellez « Le projet en chiffres ». Mais j'aimerais que vous nous rendiez ça le plus accessible possible, s'il vous plaît.

**M. JEAN-MARC VALIN :**

2040

Donc dans ma présentation, j'essayais de visualiser un peu tous les chiffres que j'ai dans mon mémoire. Donc mon but ici, c'est vraiment terre à terre. C'est une analyse chiffrée

2045 principalement axée sur la densité, les espaces verts, le développement futur des terrains qui sont là et les prévisions démographiques. Tous les chiffres que j'ai sont basés sur des données, par exemple, de Statistique Canada, du gouvernement du Québec, de la Ville. Donc je parle principalement de ces chiffres-là et un petit peu du concept de TOD comme beaucoup d'autres ont fait avant moi.

2050 D'abord, on commence ici. Ça c'est une représentation de ce que je considère comme le quartier avoisinant, le quartier Ahuntsic Ouest, qui est délimité par Sauvé, Saint-Laurent, la voie ferrée. Aussi, ça correspond au territoire de recensement de Statistique Canada. C'est pour ça que ça a été choisi comme ça. La seule partie qui a été retirée, c'est cette partie-là ici qui n'est pas développée et la partie ici qui est industrielle, donc qui ne *fitte* vraiment pas avec ça.

2055 Donc on a ici une population de 12 000 habitants, ce qui correspond à 70 à l'hectare. J'ai enlevé de cette présentation-là les densités de logement parce que c'est un peu trop - ça faisait trop de chiffres, un peu. Et si on compte tous les espaces verts, ce que ça nous donne, c'est 23 m<sup>2</sup> par résident actuellement. Et mon carré vert est à l'échelle.

2060 Maintenant, si on compare avec le projet Musto présentement, on parle d'ajouter environ 2000 habitants dans ce petit secteur-là, ce qui correspond à 470 habitants à l'hectare. On a un ratio de presque 7, 6.7 en densité. C'est énorme comme ratio. Si on compare, par exemple, la Ville de Montréal, quelle ville qui serait six, sept fois plus peuplée? On pense à Delhi en Inde ou à Shanghai en Chine.

2065

**LE PRÉSIDENT :**

Ramenez-nous à Montréal, Monsieur Valin.

**M. JEAN-MARC VALIN :**

2070

Oui. Donc 470 habitants à l'hectare, ça correspond à quatre fois la densité du Plateau-Mont-Royal, qui est l'arrondissement le plus peuplé de Montréal actuellement. Ça correspond aussi à deux fois la densité de Parc-Extension qui n'est pas un arrondissement, qui est un secteur de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension. Donc vraiment en termes de densité, c'est

2075

complètement démesuré comme projet.

2080

Si on regarde ce que ça laisse comme espace vert, si on regarde le petit parc qui a été prévu ici et le nombre de résidents prévu, on a deux m<sup>2</sup> par nouveau résident, contrairement aux 23. Et non seulement cette densité-là est dix fois plus faible, mais en absolu, ce parc-là est tout petit. On n'aura pas de terrain de soccer, de patinoire, de tennis. Donc c'est vraiment un problème. Et c'est d'autant plus un problème, si on considère que le reste du secteur est voué à se développer.

2085

On a parlé surtout de la SAAQ et de la prison Tanguay, sans même inclure – il y a d'autres terrains en arrière pour lesquels je n'avais pas de données – si on ajoute ça ici, ça nous donne une addition de population, en supposant que ça se développe de la même façon, ce qui est assez crédible, ça nous donne 6700 habitants supplémentaires, ce qui correspond à augmenter la population de tout le quartier d'Ahuñtsic Ouest de 56 %, uniquement avec ces développements-là. On n'inclut même pas, par exemple, des terrains qui iraient rejoindre la

2090

rue McDuff, donc entre les deux prisons. Ce n'est même pas inclus là-dedans.

2095

Donc il y a un peu un problème aussi parce qu'on est en train d'évaluer le projet sur un tout petit terrain qui va se trouver à dicter le développement d'un terrain qui est beaucoup plus grand. Donc c'est un peu un problème de la *queue qui remue le chien*, pour utiliser une expression anglaise. On ne s'y prend pas de la bonne façon.

J'ai été voir aussi des prévisions démographiques pour Montréal. Je pense que de façon réaliste, on peut supposer que le terrain MTQ / prison Tanguay / SAAQ pourrait se développer sur une perspective d'environ une vingtaine d'années. Et si on regarde les



2100 prévisions démographiques prévues pour Montréal – ça c'est des données du gouvernement  
du Québec – ça nous donne une augmentation de 12 % de la population, selon les prévisions  
démographiques de Montréal et si on dit que, dans le fond, Ahuntsic soit proportionnel au  
reste de Montréal, ce que ça nous donnerait, c'est 1440 nouveaux résidents qu'on aurait  
2105 besoin d'accueillir dans Ahuntsic Ouest d'ici 2031. Même ici, je fais la supposition que tous  
ces nouveaux résidents-là vont être uniquement sur le terrain que j'avais sur ma dernière  
*slide*, ce qui n'est pas tout à fait le cas parce qu'il y a sûrement d'autres endroits où on peut  
augmenter un peu la densité.

2110 Donc en faisant cette hypothèse-là, ce que ça nous donne plutôt, c'est au lieu des  
6700, c'est 1440 nouveaux résidents qu'il faudrait accueillir sur ce grand terrain-là, ce qui  
correspond à 100 habitants à l'hectare et ça nous donne une augmentation de population de  
12 %. Donc c'est le projet qui nous permettrait de suivre les prévisions démographiques dans  
Ahuntsic.

2115 Ce qu'on remarque aussi, j'ai dessiné, encore là à l'échelle, une grandeur de parc qui  
serait raisonnable pour tout ce développement-là. Ça serait un parc de dimension  
suffisamment grande pour avoir des installations sportives parce que si on a juste des tout  
petits parcs, ça veut dire que les enfants doivent, par exemple, jouer au soccer ailleurs et avec  
une augmentation de population, on ne peut pas dire : « Au lieu d'être dix dans votre équipe  
2120 de soccer, vous allez être quinze. » Ça ne fonctionne pas. Donc je propose de faire un parc de  
dimension un peu plus grande qui pourrait être partiellement sur le terrain MTQ et  
partiellement sur les terrains à développer dans le futur.

2125 Donc ces 1440 nouveaux résidents-là, si on revient au terrain MTQ dont on est en train  
de discuter, ça correspond à 420 nouveaux résidents sur ce terrain-là au lieu de 2000, ce qui  
est beaucoup plus raisonnable en termes de nombre de logements. On parle de diminuer par  
un facteur 3 par rapport au projet existant. En termes de densité, on est quand même plus  
dense que le secteur Ahuntsic Ouest qu'on a présentement mais on reste dans une densité  
qui est raisonnable et quelque chose qui peut faire en sorte qu'il n'y ait pas de clivage comme  
2130 c'est le cas présentement.

Je vais parler rapidement du concept TOD. On parle vraiment – une des conditions parce qu’il y en a d’autres – c’est d’avoir quelque chose qui est à distance de marche d’un point d’accès. Alors, maintenant, quel est le point d’accès? Il y en a deux qui ont été mentionnés : la gare Bois-de-Boulogne et le métro Henri-Bourassa.

2135

Si on regarde la gare Bois-de-Boulogne. Selon les statistiques que j’ai, on parle de 32 passagers qui y montent chaque matin, comme gare d’origine. Donc pas très crédible comme axe de transport. On comprend pourquoi. À cause du temps que ça prend pour se rendre au centre-ville. En fait, ce qu’on se rend compte en regardant les chiffres de l’AMT, c’est qu’une grande partie des passagers qui sont déjà dans le train à partir du nord vont descendre au métro de la Concorde pour prendre le métro. Donc clairement, le moyen d’aller au centre-ville, même pour les résidents qui prennent le train de banlieue, ça finit par être le métro. Donc ce n’est pas la gare, le point d’accès pour le centre-ville. Donc il n’y a rien là-dedans qui justifie un TOD.

2140

2145

Puis, si on regarde le métro Henri-Bourassa, un TOD, on parle généralement d’une distance de marche de l’ordre de 500 mètres, 400, 800 ou quoi. Donc ce qui justifierait un TOD pour le métro Henri-Bourassa, c’est le cercle qui est ici : le terrain qui appartient à Musto est à 1.6 kilomètre. Donc, clairement, ce n’est pas ce qu’on peut considérer une distance de marche. Donc là non plus, le TOD n’est pas justifié.

2150

Donc on n’a aucun point d’accès à distance de marche. Quand on regarde les données aussi fournies par le promoteur, on compte 1.15 place de stationnement par logement et ça, c’est même en comptant le fait que les logements sociaux, il y en a moins de prévus. Donc ça veut dire que les condos ont encore plus que 1.15 place de stationnement, alors que la moyenne pour Ahuntsic est de 0,95 voiture par résident.

2155

Donc on a un projet qui prétend être TOD mais qui prévoit encore plus d’usage de la voiture que le reste du quartier. Donc ce n’est vraiment pas ce que je considère être crédible comme TOD et je pense qu’il faudrait juste s’enlever ça un peu comme considération pour le projet.

2160

Mes recommandations. Première recommandation, c'est faire un plan global avant de développer et non faire un développement qui va dicter le plan global par la suite. Donc oublier le concept de TOD. Il ne s'agit pas d'un TOD, ici.

2165

En termes de densité, il faudrait réduire environ d'un facteur 3, tout simplement pour aller rejoindre ce qu'on a besoin pour combler les prévisions démographiques pour Montréal. Donc si on fait juste réduire par un facteur 3, facilement, on peut voir qu'une hauteur de trois à quatre étages, ça semble raisonnable. Évidemment, selon ce qu'on construit à cette hauteur-là, ça pourrait devenir des maisons de ville au lieu d'avoir des blocs comme ça. Je n'ai pas d'opinion très précise à ce sujet-là. Enfin, très important aussi d'après moi, de prévoir un parc d'une dimension appréciable au lieu d'avoir un tout petit parc qui ne peut pas servir à grand-chose et ensuite, pour un autre développement éolien, en faire un autre. Donc il faudrait prévoir ça d'avance.

2170

2175

Donc en conclusion, je suis absolument contre le projet dans sa version actuelle. Par contre, je serais en faveur d'un projet qui serait à la mesure du quartier et qui apporterait une valeur ajoutée au quartier. Je pense que c'est très facile de faire mieux qu'un immeuble désaffecté du ministère des Transports. Donc...

2180

**LE PRÉSIDENT :**

(APPLAUDISSEMENTS)

- S'il vous plaît. On va laisser terminer monsieur Valin.

2185

**M. JEAN-MARC VALIN :**

Donc il y a moyen d'aller chercher avec une densité raisonnable quelque chose qui apporte une plus-value au quartier et on parlait de valeur, par exemple, de valeur foncière qui fasse augmenter la valeur des maisons au lieu de la faire diminuer dans le coin.

2190 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, Monsieur Valin. Restez avec nous qu'on puisse vous questionner.

2195 **M. JEAN-MARC VALIN :**

Pardon?

**LE PRÉSIDENT :**

2200 Restez avec nous pour qu'on puisse au moins... Vous avez abordé peut-être d'une façon plus élaborée la question des espaces verts. Quelle information ou quelle appréciation avez-vous de l'équipement en parcs et espaces verts d'Ahuntsic Ouest au moment où on se parle? Et je ne parle pas juste évidemment d'espaces verts au sens parc mais vous avez fait allusion vous-même à des terrains de sport et, ainsi de suite. Alors?

2205

**M. JEAN-MARC VALIN :**

Oui, c'est ça.

2210 **LE PRÉSIDENT :**

Je ne sais pas si vous êtes un père de famille ou peut-être usager vous-même de ces choses-là?

2215 **M. JEAN-MARC VALIN :**

J'ai deux jeunes enfants, puis c'est quelque chose qui me tient à cœur comme beaucoup d'autres.

**LE PRÉSIDENT :**

2220

D'accord. Alors, je vous écoute là-dessus.

**M. JEAN-MARC VALIN :**

2225

Donc en termes d'espaces verts, si on regarde ce qui se trouve présentement dans Ahuntsic Ouest, il y a deux – je l'ai dans mon mémoire – deux grands terrains de soccer, il y en a deux ou trois plus petits; il y a neuf courts de tennis au parc Nicolas-Viel; il y a une piste cyclable. Donc c'est toutes des infrastructures qu'on ne peut pas mettre sur un parc miniature et avec le projet actuel qui augmenterait de 56 % la population, si on l'étendait...

2230

**LE PRÉSIDENT :**

Tenons-nous en au projet Musto. 56 %, vous l'étendez. Parlons du projet qui nous occupe. Et je veux aussi vous entendre sur le taux d'utilisation des parcs actuels, la manière dont ça répond à la demande sur le plan des sports et, ainsi de suite.

2235

**M. JEAN-MARC VALIN :**

Bien, première chose je veux dire. Je ne pense pas qu'on puisse vraiment dissocier ce développement-là du reste. Si on fait douze étages sur ce développement-là, ce n'est pas vrai que le terrain juste en arrière, quand il va se développer, ça va être à trois étages. Donc vraiment c'est une petite parcelle de terrain mais qui va dicter un projet qui est beaucoup plus gros.

2240

**LE PRÉSIDENT :**

2245

Je vais poser ma question différemment, Monsieur Valin.

**M. JEAN-MARC VALIN :**

2250 Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

2255 Est-ce que l'utilisation actuelle des parcs, même en n'ajoutant aucune population dans Ahuntsic, est déficiente en termes d'espaces sportifs? Je fais appel à vous.

**M. JEAN-MARC VALIN :**

2260 De ce côté-là, je n'ai pas réussi à avoir de statistiques précises. Il y en a sûrement quelque part. Personnellement, par observation quand je me promène dans le secteur du parc Nicolas-Viel, ce que je vois, c'est des terrains de tennis qui sont tous occupés. Au niveau des terrains de soccer, mes enfants n'en font pas présentement. Je parle à des parents qui en font et souvent les heures pour les matches sont relativement tard la semaine. Donc on présume que c'est parce que justement c'est utilisé de façon déjà assez appréciable.

2265 Donc toute nouvelle population qui est ajoutée là, soit on ajoute un parc pour maintenir l'offre de ce côté-là ou si on n'ajoute pas de parc, bien, c'est de l'offre qui va se retirer du reste du secteur. Donc c'est pour ça que je recommande d'avoir un parc de dimension appréciable.

2270 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Et vous parlez à un moment donné de réduire la densité. Vous parlez, par hypothèse, d'aller à trois ou quatre étages. Le Plan d'urbanisme actuel et la réglementation autorise entre trois et six étages; est-ce que c'est un niveau qui vous paraît adéquat?

2275 **M. JEAN-MARC VALIN :**

Personnellement, six, ça me paraît un peu élevé, mais surtout le trois à quatre que j'ai avancé là, tout simplement, c'est selon ce que je vois des prévisions démographiques. Je ne pense pas qu'on ait besoin d'aller à six pour combler le besoin de logements dans le secteur. Donc ce n'est pas une question peut-être que six est permis, mais d'après moi, déjà à trois, quatre étages, on peut avoir quelque chose de relativement dense.

2280 **LE PRÉSIDENT :**

2285 C'est parce que je vois quand même que vous faites l'utilisation de beaucoup de statistiques, vous êtes PhD, donc vous maîtrisez ces concepts-là. Mais vous faites un lien direct entre la croissance anticipée de Montréal et la croissance spécifique d'Ahuntsic Ouest. Et il y a des quartiers de Montréal dont la population est stable depuis longtemps alors que d'autres croissent. Est-ce que c'est une observation ou un choix que vous faites que ça ne devrait pas plus croître que ça dans Ahuntsic?

2290 **M. JEAN-MARC VALIN :**

2295 Le raisonnement, bon, évidemment, il faut que je me base sur les chiffres que je peux avoir. Il y a plein d'autres statistiques qui auraient été très intéressantes; malheureusement, soit elles n'existent pas ou elles étaient impossibles à trouver en l'espace de deux semaines. Je pense que l'hypothèse de départ que je fais est raisonnable. Peut-être qu'on peut dire que ça va croître un peu plus que ce que j'ai prévu, un peu moins. Je ne prétends pas avoir au demi-résident près les bons chiffres. Par contre, ça donne une idée de grandeur. On n'a pas besoin de développer avec une densité qui est plus élevée que partout ailleurs sur l'Île de Montréal. Ça deviendrait un peu ridicule. Donc j'ai un ordre de grandeur et je pense qu'avec le développement que je propose, on peut combler les augmentations démographiques.

**LE PRÉSIDENT :**

2305           Très bien. Madame Serge?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2310           Je vais poursuivre avec la question de la densité. Vous faites référence à cette idée de clivage et si j'ai bien compris, vous dites : « Si on réduit la densité, ce clivage n'aura pas lieu. » Selon vous, le clivage, c'est vraiment lié à la densité?

**M. JEAN-MARC VALIN :**

2315           C'est un des aspects. Je ne suis pas urbaniste. Il y a eu d'autres présentations qui parlent d'architecture, des hauteurs, des choses comme ça. Je pense par contre, malgré tout, en regardant juste la densité, ce que moi je propose dans le fond, c'est qu'on augmente d'un facteur 2 par rapport au secteur Ahuntsic Ouest actuel. Et c'est mon opinion personnelle, mais  
2320           d'après moi, c'est quelque chose qui est encore dans le domaine du raisonnable, contrairement à ce qui est soumis présentement, qui multiplie par presque 7, où on sort – c'est quelque chose qui n'existe même pas à Montréal des densités pareilles.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2325           Alors, le clivage vient vraiment du fait que c'est tellement différent du quartier actuel?

**M. JEAN-MARC VALIN :**

2330           C'est un des aspects, oui.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

          C'est un des aspects. Est-ce qu'il y en a d'autres auxquels...



**M. JEAN-MARC VALIN :**

2335

Bien, les autres aspects, c'est justement ce qui a été mentionné au niveau de l'architecture, de la trame de rues, toutes ces choses-là, je ne me considère pas le mieux qualifié pour commenter là-dessus, mais je pense qu'il y a d'autres gens qui ont présenté ça très bien.

2340

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Merci.

2345

**LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, Monsieur Valin. J'appelle maintenant madame Céline Carrière. Bonsoir, Madame Carrière !

2350

**Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

2355

Bonsoir, Madame Serge, Monsieur Paré ! Moi, je suis une résidente d'Ahuntsic depuis à peu près toujours. Alors, j'ai été élevée dans Ahuntsic Est et puis quand je me suis mariée, j'ai quitté un an, puis quand ça a été le temps d'acheter une maison, penser à élever une famille, on est revenus dans Ahuntsic Ouest.

2360

Mon mémoire ici, moi, n'a pas pour but de faire une analyse critique du projet de ce qu'on appelle revalorisation, parce que je ne suis pas certaine que c'est une revalorisation mais plutôt une analyse humaine de ce que ce quartier représente pour ses résidents. Par mon implication dans le quartier depuis toujours, j'ai eu une forte implication au niveau des écoles quand mes enfants étaient beaucoup plus jeunes, j'ai une grande implication présentement dans la communauté Saint-André et depuis quelques années, je travaille à l'accueil à l'intégration des familles nouvellement arrivées au Canada. Alors, c'est un peu avec ce *background*-là que je me permets de parler de ce que notre quartier est. Et à la fin, vu que

2365 je suis une résidente de la rue Hogue, je vais quand même un peu vous parler rapidement de trafic.

**LE PRÉSIDENT :**

2370 Parler de quoi?

**Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

2375 De trafic ou de circulation.

**LE PRÉSIDENT :**

Je vous en prie.

2380 **Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

2385 Alors, puisque le promoteur ne semble pas bien connaître notre quartier, notre milieu de vie, je vais vous en brosser un portrait rapidement. Les résidents qui habitent dans le quartier, ils l'ont choisi pour une ou plusieurs des raisons suivantes : sa dimension humaine, ses CPE – quoiqu'il en manque maintenant – ses écoles primaires de qualité, ses écoles secondaires aussi de grande qualité – on parle de Sophie-Barat, le Mont-Saint-Louis, Regina Assumpta – la proximité de cégeps de premier plan, les activités de l'Union des familles d'Ahuntsic, la communauté chrétienne vivante qui se rassemble en famille tous les dimanches, non seulement pour célébrer mais surtout et également pour participer activement à l'entraide communautaire sans précédent auprès des familles du quartier et auprès des nouveaux arrivants du quartier.

2390 Ici, il y a un grand effort qui se fait, on a beaucoup de nouveaux arrivants dans le quartier, puis on essaie de les intégrer. Vous voyez, il y a des Scouts ici qui sont après nettoyer un terrain. Ici, on a des personnes qui habitent le quartier qui réparent des vélos pour

2395

pouvoir les redistribuer à des familles. Il y a beaucoup d'entraide qui se fait dans notre quartier.

2400 On l'a aussi choisi, ce quartier-là, pour le charme de ses petits commerces : les cafés, les restaurants, dont souvent les propriétaires habitent le quartier et puis qui engagent des employés qui y résident également. Qu'y a-t-il de plus agréable que d'aller dans ces petits commerces-là, puis on retrouve un voisin, une voisine qui y travaille. On se promène sur la rue Fleury, on rencontre des gens. Il y a un tissu urbain, il y a un tissu social entre les gens ici qui existe définitivement, soit par le biais de l'école, par le biais de l'UFA, soit par le biais des  
2405 activités sportives, du soccer, puis tout ça, mais les gens, la preuve, c'est qu'on a vu la mobilisation qu'on a, c'est que les gens se connaissent entre eux. C'est vraiment agréable. Ce n'est pas un quartier anonyme.

2410 On s'est aussi établi – alors, voyez-vous, on en a de toutes sortes de commerces maintenant. On a même des commerces qui sont là depuis des années, puis qui ont chaussé les enfants du quartier. Et puis on a même maintenant la chance d'avoir des commerces plus diversifiés. On a notre pâtisserie mexicaine. Il y a vraiment quand même une mixité qui existe maintenant.

2415 Alors, on a aussi choisi ce quartier-là pour l'attrait de ses nombreux parcs, pour la proximité de la piste cyclable. On a aussi choisi d'être ici parce que ce n'est pas loin du métro Henri-Bourassa et ça nous permet de faciliter nos déplacements puis ceux de nos enfants. Moi, chez nous, tout le monde va travailler ou étudier en métro ou en vélo. Même si c'est loin, mais tout le monde prend le métro ou le vélo. Mais d'aucune façon, on a choisi de vivre dans  
2420 ce quartier-là pour son anonymat, pour sa densité de population et pour sa circulation.

2425 Puis, on pourrait même dire qu'on a un quartier où récemment on a même eu un ajout très positif qui s'appelle Les Habitations Nicolas-Viel où on a créé vraiment des logements sociaux avec une mixité qui est maintenant la nouvelle façon – voyez-vous, regardez. C'est très beau. C'est un bel exemple parce que même eux, ils ont pris en main – le conseil d'administration – des logements qui étaient insalubres à Place Meilleur... non, pas place

Meilleur, je pense que c'est Place Moncassin, puis ils ont remis ces logements-là en état puis ils en ont fait des logements sociaux. Ça c'est un actif pour notre quartier.

2430            Alors, dans le fond, nous autres que notre quartier s'agrandisse, qu'il s'enrichisse de nouveaux citoyens, on est tous ouverts à ça. Mais pas au prix de le dénaturer complètement et de modifier de fond en comble ses caractéristiques essentielles.

**LE PRÉSIDENT :**

2435            (APPLAUDISSEMENTS)

                 S'il vous plaît. J'aimerais qu'on laisse madame Carrière continuer sa présentation.

**Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

2440            Il ne faut pas oublier que – ça, je vais vous le donner, c'est une citation que j'ai prise dans le document « *L'habitation sociale dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, Diagnostic des besoins potentiels de développement et impacts sociaux* ». Alors, l'habitation, c'est un des facteurs qui influence beaucoup la qualité de vie. Alors, je ne pense pas que notre qualité de vie est tellement influencée dans des blocs à douze étages. Puis, je pense qu'on peut bien vouloir –

2445            c'est important de favoriser une mixité à l'intérieur même des logements sociaux mais la mixité, c'est plus que ça. La mixité, c'est d'être capable de rencontrer tes voisins. C'est d'être capable de t'entraider, Mais si tu es dans des blocs de douze étages, voyons donc, personne va se rencontrer, puis personne va aller dire : « Je vais aller rencontrer les gens des logements sociaux. » Il faut penser à des aires communautaires, des jardins communautaires.

2450           

                 Moi, je pense que c'est essentiel que la Ville s'engage explicitement à travailler en concertation avec les intervenants sociaux communautaires d'Ahuntsic. Il y a entre autres, vous le connaissez sûrement, Bâtir son quartier, Solidarité Ahuntsic. Ça c'est quelques-uns. Puis, au terme de cette collaboration, la Ville va être capable d'élaborer un projet qui est conforme aux

2455            besoins spécifiques de ce type de clientèle. Un projet d'habitation mixte où des gens de différents groupes sociaux, économiques, se côtoient dans un même bâtiment serait donc à préconiser Mais il faut aussi penser, comme j'ai dit, aux infrastructures sociocommunautaires et

sportives, entre autres, parce que dans le fond, on ne veut pas un projet de démesure qui va déshumaniser complètement le secteur.

2460

Maintenant, je vais faire juste ma petite incursion sur la circulation. Je ne vais pas tout vous donner les détails parce que tout le monde en a parlé des différents points. Sauf que moi, ce qui m'a assez frappée, tous frappés, c'est que la firme CIMA a étudié les rues où il y avait des feux de circulation. Et comme on l'a dit, le feu de circulation est à Tanguay mais les gens, c'est sur la rue Hogue qu'ils tournent.

2465

Alors, juste à titre d'information, certains citoyens de la rue Hogue et Meilleur, on a calculé la circulation aux heures de pointe. On ne veut pas remplacer du tout une firme qui étudie ça. Tout ce qu'on veut, c'est de mettre en lumière qu'il faudrait peut-être que la Ville fasse une vraie étude par quelqu'un qui est indépendant et qui n'est pas en aucun cas lié et/ou payé par le promoteur. Alors, voyez-vous...

2470

**LE PRÉSIDENT :**

2475

S'il vous plaît.

**Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

2480

Oups ! J'ai oublié mes petites diapositives mais ça, c'est juste pour vous montrer comment est-ce qu'on est solidaire.

**LE PRÉSIDENT :**

2485

On l'a déjà vue, celle-là.

**Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

Oui. J'ai vu que quelqu'un avait pris la même que moi.

**LE PRÉSIDENT :**

2490

C'est correct.

**Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

2495

Où sont mes diapositives? Excusez. Je cherche mes chiffres.

**LE PRÉSIDENT :**

2500

Ça va peut-être apparaître à un moment donné.

**Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

Bien oui. Regardez, c'est blanc. Mais en tout cas, je vais vous les dire.

2505

**LE PRÉSIDENT :**

Faites donc ça, et puis je pense qu'elles font partie de votre mémoire.

**Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

2510

Oui. Vous, vous les avez.

**LE PRÉSIDENT :**

2515

Bon, alors, on vous écoute.

**Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

2520 Mais tout ce que je veux dire, moi, c'est que sur la rue Hogue, le soir, j'ai fait un calcul, on a 218, 234 et 231 voitures à l'heure. Alors que CIMA, ils nous disent que sur Tanguay, il y en a, je pense que c'est 111 à peu près à l'heure. Ça fait une grosse différence.

**LE PRÉSIDENT :**

2525 Peu importe. Tenons-nous à vos calculs à vous.

**Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

Oui. Mais moi, ce que je veux vous dire, c'est que c'est nos calculs à nous.

2530 **LE PRÉSIDENT :**

C'est ça.

**Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

2535 Puis je ne pense pas que vous devriez dire « Ça c'est les calculs officiels. » Moi, ces calculs-là, on les a mis là juste pour que la Ville prenne en considération qu'ils ont des devoirs à faire. Ce n'est pas à nous à faire ça. Puis, de toute façon, on n'est pas des spécialistes. On a beau avoir dit : « On va faire comme eux. On va les couper en tranche de quinze minutes, puis on va les mettre de l'est et de l'ouest », je veux dire, ce n'est pas notre travail, ce n'est pas notre profession, mais on aimerait quand même mettre en lumière qu'il y a un travail à être fait à ce niveau-là.

2545 Pour finir, dans le fond, ce que je viens de dire, c'est que c'est vraiment le devoir de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de mettre sur pied un comité pour étudier le Plan d'urbanisme pour la revitalisation du site mais pas de prendre une décision hâtive et ponctuelle

pour l'ensemble du quartier. Je pense qu'on a tous un peu dit la même chose. Je vais écouter ma conclusion.

2550            Alors, finalement, pour couper court, comme plusieurs résidents d'Ahuntsic Ouest l'ont fait ou le feront, moi, je demande à la Ville d'élaborer un plan de développement du secteur qui soit conforme à ses particularités avant d'approuver quelque projet que ce soit d'un promoteur.

**LE PRÉSIDENT :**

2555            Très bien, Madame. - S'il vous plaît. Je vous demanderais de rester avec nous pour quelques questions, Madame Carrière. Madame Serge?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2560            Moi, je vais revenir un peu à la question de la circulation. Vous avez dit que chez vous, vous utilisez surtout le métro, vélo...

**Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

2565            Pour aller travailler.

**LE PRÉSIDENT :**

2570            ... pour aller travailler. Alors, c'est ça, ma question. Quand on parle de la circulation sur la rue Hogue, qui utilise... Est-ce que c'est des gens...

**Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

2575            Moi, je ne peux pas dire, parce qu'il faudrait que je me mette au coin. Je me suis toujours dit « Je vais me mettre au coin, puis je vais dire aux gens : où allez-vous? » Mais c'est sûr que les gens, c'est sûr que c'est un axe est-ouest ou ouest-est, mais il y a beaucoup de gens qui



2580 pensent – parce que moi, maintenant, j’ai fait le calcul. Ça va plus vite aller prendre Henri-Bourassa que de rouler sur Prieur. Mais dans la tête du monde, ça va bien plus vite sur la rue Prieur parce qu’il n’y a pas de lumière. Ça fait que les gens prennent la rue Prieur, c’est comme une voie d’évitement pour ne pas prendre – pas Prieur, excusez, Hogue – puis en même temps, ils prennent Meilleur.

2585 Les gens qui partent du boulevard Gouin – parce que là, moi, je parle de Hogue et Meilleur, mais on oublie nos amis de la rue Jeanne-Mance, puis de la rue Verville, parce que le trafic sur Jeanne-Mance était tellement – les gens allaient tellement vite à partir de Gouin – parce que la rue part de Gouin puis elle va jusqu’à Sauvé, même chose pour la rue Verville dans l’autre sens – ça fait que les gens prennent ça pour éviter d’aller jusqu’à L’Acadie, disons. Mais quand les gens prennent cette rue-là, ils ont été obligés de mettre des mesures... pour la circulation, ils ont rétréci un peu la rue Jeanne-Mance. Ça fait que beaucoup des gens qui circulent sont des gens qui sont en transit. Parce que de toute façon, Meilleur et Hogue, ce n’est pas des gens qui habitent nécessairement dans le quartier parce que c’est les deux dernières rues. Ça fait que c’est vraiment les gens qui arrivent de l’est ou de l’ouest. Mais dans le cas qui arrive de l’ouest, c’est vraiment pour éviter la circulation.

2595 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2600 Et pour les gens qui habitent – quand vous dites que vous utilisez le métro pour aller au travail mais pour les déplacements, par exemple, les gens qui ont des jeunes enfants pour l’école...

**Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

2605 Mais quand tu travailles, moi je pense, puis qu’il faut que tu ailles porter les enfants à l’école ou à la garderie, à moins que ta garderie... c’est sûr que si ta garderie est à l’intérieur de trois, quatre rues, c’est sûr que tu y vas à pied. Mais si la garderie est plus loin, des fois, la garderie ne se trouve pas toujours où tu veux. Alors, des fois, il faut que tu prennes ton auto pour

y aller. Mais j'en connais, moi, qui prennent l'auto pour aller à la garderie, puis après ça, ils retournent à la maison stationner, puis ils prennent le métro pour aller travailler.

2610

**LE PRÉSIDENT :**

Madame Carrière, j'aimerais vous ramener sur un autre aspect parce que vous avez fait allusion à la richesse de la vie communautaire dans Ahuntsic. Et vous l'avez rattachée autant à des caractéristiques commerciales qu'à des organismes ou à des fonctions. Dans l'hypothèse où Ahuntsic continue à croître en population par la revalorisation de terrains qui méritent d'être valorisés – je pense que tout le monde le reconnaît – qu'est-ce qui peut être fait ou comment envisagez-vous associer les nouveaux venus à cette richesse-là?

2615

2620

**Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

Moi, je dois vous dire que mon *background*, j'ai un bac en administration. Mais depuis plusieurs années, je travaille dans le sociocommunautaire. Mais je ne suis pas urbaniste, je ne suis pas sociologue, je ne suis pas criminologue. C'est juste comme mon bon sens. Mais moi j'aimerais mieux demander à des gens qui sont vraiment comme impliqués. Je parlerais aux gens de Solidarité Ahuntsic. J'en ai parlé à d'autres personnes aussi. Mais c'est sûr que si on veut favoriser une intégration, il faut avoir des lieux où les gens peuvent se rencontrer. C'est sûr que s'il y a une garderie, bien, déjà en partant, ça peut favoriser.

2625

2630

Mais souvent, les gens, les jeunes familles, où est-ce qu'elles se rencontrent? Elles se rencontrent à l'école mais elles se rencontrent au terrain de soccer, elles se rencontrent au parc. Alors, si on a vraiment des installations sportives qui ont du bon sens à cet endroit-là, mais les gens qui y habitent, ils vont se rencontrer. Qu'ils habitent dans des logements sociaux ou qu'ils habitent dans des *townhouse* de trois étages, ils vont se rencontrer, puis là, il va y avoir une mixité entre les gens. Puis après ça, bien, selon où les gens vont, selon s'ils vont à la communauté ou...

2635

2640 Môme moi, je regarde ici quand on fait la collecte de vélos, bien, il y a des gens dans le parc qui ont dit à une madame « Ah ! Vous voulez un vélo pour votre enfant? – c'était une nouvelle arrivante – Allez à l'église. Ils vont vous en donner un. » Les gens se parlent, puis entre eux autres, ils finissent... Mais pour être capable de te parler, il faut que tu aies quand même un milieu qui n'est pas complètement déshumanisé.

2645 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Merci beaucoup, Madame Carrière. Je vais appeler maintenant monsieur Pierre Forest, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Forest !

2650 **M. PIERRE FOREST :**

Bonsoir !

**LE PRÉSIDENT :**

2655 Vous avez un mémoire aussi avec des illustrations. Est-ce que vous avez une présentation visuelle?

**M. PIERRE FOREST :**

2660 Oui, effectivement. Je vais montrer quelques photos et quelques relevés que j'ai faits. Mais d'abord et avant tout, je voudrais – bon, c'est sûr que le titre ici, je n'y vais pas avec le dos de la cuillère, surtout que moi, j'ai été pris par surprise par madame Cloutier qui est arrivée chez moi, puis qui m'a dit tout en paniquant : « Il faut faire quelque chose. Allez-vous faire un mémoire », tout ça. Puis, moi j'étais vraiment dans une situation où je partais en vacances. Alors, 2665 entre deux excursions, j'ai décidé quand même de faire quelque chose parce que j'ai à cœur ce qui se passe dans le quartier. Moi, ça fait vingt ans que je demeure dans Ahuntsic. J'ai élevé ma famille et j'ai décidé même de pouvoir finir mes vieux jours, comme je vois beaucoup de gens aussi qui le font dans le quartier.

2670 Alors, moi, je me suis arrêté d'abord à supposer une première question : lorsqu'arrive un projet d'une telle importance, quel est le devenir de Montréal et des Montréalais? Qu'est-ce qu'on veut comme devenir dans le futur? Et moi, bon alors, c'est difficile de répondre à cette question-là parce que les repères qu'on a – au moins, on en a – c'est ce qui a été fait traditionnellement. Et l'aménagement du territoire qui a permis de conserver ce que beaucoup apprécient de Montréal. Puis, le meilleur exemple, vous l'avez peut-être déjà vécu. Lorsqu'arrive un étranger ou  
2675 des fois, on entend des artistes qui viennent à Montréal, qui tombent en adoration avec Montréal, et d'autres l'ont dit avant moi, c'est surtout parce qu'à Montréal, on vit à une échelle humaine. Il ne faut pas l'oublier ça.

2680 Et je dirais que l'aménagement du territoire et ce qu'on en fait l'enrichit lorsque ce critère-là est rencontré. Et en l'occurrence, lorsqu'on rencontre ce critère-là, il s'en ajoute d'autres. Enfin, je dirais qu'avant d'aborder cet aspect-là, je dirais que cette valeur de vivre les choses à l'échelle humaine constitue ce que moi j'appelle un patrimoine.

2685 Ensuite, une des valeurs que je pourrais rajouter, c'est là où il fait bon vivre. Je pense que la plupart d'entre nous, c'est quelque chose – ce n'est pas seulement les résidents d'Ahuntsic, mais je pense que tout le monde, ça nous interpelle, ça nous dit quelque chose, mais c'est ce qui fait que les gens ont choisi Ahuntsic. Afin de prendre un point de comparaison, par exemple, on entend souvent les gens du Plateau, bon, les gens vont rester au Plateau parce qu'il y a des rapports humains intéressants, donc ils ont aussi cette valeur à cœur. Ils ne permettraient  
2690 certainement pas qu'on construise des tours qui seraient déshumanisantes, où il y aurait un changement dans leurs rapports, entre les gens.

2695 Mon prochain paragraphe ici, je parle : *les valeurs auxquelles les résidents tiennent le plus ne sont pas prises en compte*. Ici, je fais allusion aussi aux Jardins Millen. À mon avis, c'est le premier projet qui a ouvert la porte à un changement drastique de ce qu'on veut faire du territoire par des promoteurs et c'est des projets qui sont gigantesques, qui à mon avis risquent de dégénérer en une sérieuse dégradation. La plupart des gens sont fiers d'habiter Ahuntsic et ils veulent préserver leur intégrité. Donc je dirais que pour la plupart, habiter Ahuntsic, c'est avoir des espaces verts adaptés, avoir une espèce de qualité de recherche dans les rapports humains,

2700 puis souvent, les courtiers d'immeuble vous le diront, c'est souvent un quartier où on cherche à élever une famille, c'est ce que j'appelle à ce moment-ci un patrimoine culturel. Le fait qu'on cherche cette valeur-là amène un certain côté culturel.

**LE PRÉSIDENT :**

2705

J'aimerais vous amener à des choses assez précises.

**M. PIERRE FOREST :**

2710

Oui, oui, j'arrive. Là, vous avez vu par exemple à la présentation du 8 mai comment est-ce que les gens ont réagi, Monsieur Paré? La réaction des résidents a été outragée parce qu'ils se sont sentis atteints dans leurs valeurs. Ça, c'est des points que je pense qui sont – vous me dites d'aller plus vite mais je pense que c'est quand même assez important de les considérer.

2715

Là, quand même, je vais aller plus vite. Vous voyez une photo ici que je vais revenir tantôt...

**LE PRÉSIDENT :**

2720

Ce n'est pas tellement d'aller plus vite, c'est d'être précis sur les points sur lesquels vous voulez attirer l'attention de la commission, de telle sorte que notre analyse à nous puisse les prendre en compte le mieux possible.

**M. PIERRE FOREST :**

2725

Oui. Bon, ici, le prochain paragraphe, je parle : « *Le législateur n'a pas de vision de profil déterminant de l'utilisation actuelle et future du territoire.* » Évidemment, quand on a un territoire comme celui-là, qui est inoccupé, il faut avoir une vision d'ensemble. Et je vais passer vite parce que d'autres ont insisté sur ce point-là. Ce que je dirais, par contre, même si ce n'est pas le cas  
2730 mais ça apparaît que nos représentants municipaux sont un petit peu à la solde des promoteurs

qui vont se présenter les uns après les autres, vantant le développement. Et dans le fond, on sait bien que c'est un but mercantile qui est là. On n'a qu'à voir, par exemple, la densité comme d'autres l'ont présentée avant moi. Donc je pense qu'il faut faire vraiment attention.

2735 Utiliser la gare Bois-de-Boulogne à peine fréquentée comme justification du projet, je n'en reparlerai pas parce que d'autres l'ont fait avant moi, mais essentiellement, ce n'est pas un moyen qui est utilisé. C'est surtout pour du développement, je dirais de banlieue. Moi, je prends le métro et l'autobus et autour de moi, je crois que les gens font un peu la même chose. Je n'ai jamais entendu qui que ce soit prendre la gare Bois-de-Boulogne.

2740 Alors là, j'arrive un petit peu au cœur. Moi, je dirais au promoteur et aux gens de la Ville, on pourrait vous donner des exemples parce qu'il y en a. J'ai fait ici un petit tour sur le boulevard Henri-Bourassa. J'ai un tableau ici qui vous indique pour chacune des adresses, la rue, le nombre d'étages, la construction – là, vous serez indulgent envers moi, Monsieur Paré, parce que c'est sûr que c'est subjectif mais ici, j'ai mis des bâtiments qui étaient dans l'ordre de trois à  
2745 cinq ans, mais en deux semaines, je ne pouvais quand même pas aller plus loin dans la recherche de ce travail-là – et donc vous voyez que j'en ai une vingtaine ici. Ce que vous constatez, c'est qu'il y en a quelques-uns qui sont en construction dont les Jardins Millen qui a dix étages, c'est l'exception. Et on voit qu'il y a deux de six étages, et pour le reste, c'est du  
2750 quatre étages et du deux à quatre étages et demi.

Et ça m'amène à un autre point. Il y a quelqu'un avant moi qui l'a dit mais disons que je n'avais pas le temps d'aller dans le quartier des usines Angus mais je l'ai fait avec *Google Map*, vous savez, avec le petit bonhomme, puis vous vous promenez, puis vous pouvez vous  
2755 promener sur la rue et là, j'ai vu qu'il n'y avait que des duplex, sauf la rue Papineau où il y avait des bâtiments de quatre étages. Et c'est tout.

Alors, Monsieur Paré, moi, la question que je vous demanderais, que je vous pose : pourquoi qu'Ahuntsic on accepterait ce qui n'a pas été accepté ailleurs?

2760 **LE PRÉSIDENT :**

Donc je peux vous amener à votre conclusion et recommandations.

2765 **M. PIERRE FOREST :**

J'arrive à la conclusion et mes recommandations. Alors, pour conclure, le projet Musto – attendez, avant, je vais vous montrer des photos. Vous voyez ici, on l'a vu déjà dans une autre diapositive d'un prédécesseur, au 450, Henri-Bourassa, on voit une belle intégration ici d'une mixité commerciale et résidentielle, ca c'est très récent. Alors, tout le monde reconnaît la SAQ ici, c'est un projet qui n'a pas choqué personne,

2770

**LE PRÉSIDENT :**

- S'il vous plaît, on va laisser monsieur Forest aller jusqu'au bout de sa présentation.

2775

**M. PIERRE FOREST :**

Alors, ici, je vous montre un autre bâtiment qui est sur la rue Berri, juste face au métro, presqu'au coin d'Henri-Bourassa. Vous voyez? Ça, c'est quand même très récent comme bâtiment, je dirais à peine trois ans. Notez ici les fenêtres au-dessus des portes, qui est un rappel des quadruplex qui sont plus âgés, qu'on voit souvent dans Montréal, et la corniche. Vous voyez l'espèce de rappel qu'on voit dans les bâtiments plus âgés? Le promoteur a eu un respect ici de ce qui se fait déjà. Des idées, monsieur Musto, on pourrait lui en donner.

2780

Ici c'est le 200, boulevard Henri-Bourassa ouest. Ici, c'est le salon de chirurgie esthétique. Il y en a peut-être qui le reconnaissent. - Moi, je ne sais pas s'il y en a qui y vont. J'ai jamais vu personne rentrer là, mais, bon.

2785

**LE PRÉSIDENT :**

2790 Tenons-nous en à la présentation.

**M. PIERRE FOREST :**

2795 Vous voyez ici? C'est un peu la même chose. Regardez la corniche, comment c'est un rappel de ce qui se fait déjà à Montréal et les linteaux au-dessus des fenêtres, c'est quand même assez joli.

2800 Alors, pour conclure, je dis que le projet Musto doit être refusé pour les raisons suivantes : déshumanisation des rapports humains à trop grande densité du territoire. La Ville de Montréal ne se positionne pas quant à la définition d'une norme définissant la limite de développement et de l'occupation potentielle pouvant supporter une telle agglomération. Le non-respect de l'intégration de quartier affectant une enclave territoriale avec risque de criminalité. Les représentants de la Ville font planer de l'incertitude quant au devenir de la totalité du territoire et leur justification, soit les parcelles occupées par le MTQ et la SAAQ.

2805 La Ville laisse planer une activité de lobbying en l'absence de vision quant au devenir de la prison Tanguay et de la SAAQ laissant libre cours au plus offrant. Manquement dans l'étude-conseil – là, je me suis trompé, j'ai pensé que c'était la firme Circom, on m'a dit que c'était je ne sais pas trop quoi, un autre nom – dans l'axe nord-sud alors que les interdictions récentes ont été mises en place mettant l'évidence de cette problématique. Aucune étude de l'afflux de nouveaux écoliers et quant à leur occupation et leur sécurité. Aucune étude quant à l'acuité d'un service d'autobus de la STM par l'afflux de nouveaux passagers. Puis, aucune justification pour l'actuel projet de désenclaver les rues McDuff et Dazé.

2815 Donc ma recommandation, c'est d'obliger la Ville de Montréal, pour toute question de territoire, à se doter d'un plan d'urbanisme pour le secteur en entier, borné par la rue Tanguay à l'est, les garages de la Ville de Montréal à – oui, parce qu'il y a des garages qui sont à l'ouest des



garages du ministère des Transports – ensuite, à l'ouest, c'est ça, pour les garages; et au sud, le boulevard Henri-Bourassa; et au nord, pour le boulevard Gouin.

2820

Obliger la Ville de Montréal à consulter la population par voie référendaire avant de traiter la valeur marchande d'éventuels promoteurs immobiliers.

Rejeter le projet Musto en entier.

2825

Monsieur Paré, je dois vous dire quand même une dernière chose avant de terminer, moi, j'ai senti qu'il y avait quand même beaucoup de pression, le simple fait d'avoir, par exemple, entendu par les autres, sans voix officielle, mais en fait, ce que je voulais en venir, je vous critique un petit peu dans le fait que vous nous avez laissé seulement seize jours pour préparer des documents. J'ai senti une pression énorme aussi du fait que j'ai seulement dix minutes pour présenter le projet et je trouve qu'on aurait pu avoir au moins une semaine de plus pour...

2830

**LE PRÉSIDENT :**

J'en prends note, Monsieur Forest. J'ai dit au début – je ne veux pas m'attarder là-dessus – qu'il y avait eu peut-être effectivement une mobilisation exceptionnelle. En même temps, il y a un ensemble d'autres considérations qui nous amenaient à suivre les règles...

2835

**M. PIERRE FOREST :**

C'est juste que ça met un petit peu de doute sur l'impartialité de la démarche. Je ne veux pas remettre en question...

2840

**LE PRÉSIDENT :**

Bien, Monsieur, je vous arrête là. C'est-tu clair. J'ai compris votre message. J'ai compris votre message, Monsieur.

2845

**M. PIERRE FOREST :**

2850

Je veux juste dire que le promoteur n'a pas eu cette contrainte.

**LE PRÉSIDENT :**

2855

Tout le monde a eu les mêmes contraintes. J'aimerais vous ramener, Monsieur, j'aimerais vous ramener à votre mémoire – je fais appel à la patience de tout le monde, ce n'est pas toujours facile, on essaie de faire pour le mieux – et j'aimerais surtout vous entendre, parce que vous avez quand même fait un travail substantiel pour préparer votre mémoire.

2860

Quand vous parlez d'options d'aménagement, vous mettez en lumière surtout des évocations du caractère traditionnel de l'architecture. Est-ce que je dois comprendre que le caractère traditionnel est une des choses que vous privilégiez dans un projet résidentiel ou peu importe le projet immobilier?

2865

**M. PIERRE FOREST :**

Je vous dis ça, c'est simplement parce que c'est ça qui marche. C'est ça qui marche. J'ai constaté, j'ai regardé autour de moi. J'aurais pu vous montrer d'autres photos qui étaient aussi très belles, très bien intégrées. C'est ça qui marche. C'est ça que les gens veulent.

2870

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Il y a eu aussi des projets où il y avait une architecture résolument contemporaine aussi.

2875

**M. PIERRE FOREST :**

Oui, oui. Oui, effectivement.

2880 **LE PRÉSIDENT :**

Je voulais savoir si vous excluez ces choses-là ou si...

2885 **M. PIERRE FOREST :**

Ah non, non, pas du tout. En fait, même, j'aurais pu les introduire en vous démontrant que c'est une belle mixité aussi d'avoir différentes architectures. Bien oui, bien sûr.

2890 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Madame Serge?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2895 Ça suit un petit peu. Vous parlez du patrimoine à conserver. Vous faites référence à l'architecture, effectivement, l'échelle humaine et aussi au patrimoine culturel. C'est tous des termes qui sont utilisés. Alors, quand vous parlez d'échelle humaine, en regardant les photos, c'est surtout des deux étages, trois étages.

2900 **M. PIERRE FOREST :**

Exactement.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2905

Alors, quand on parle d'échelle, c'est comme ça que vous comprenez ça?

**M. PIERRE FOREST :**

2910 Oui. Et quelqu'un d'autre l'a dit avant moi. On n'établira pas de rapports humains lorsqu'on se sent comme en surpopulation. Vous comprenez? Moi, dans mon quartier, sur la rue, tout le monde se connaît; les gens développent des liens, des amitiés. C'est important.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2915 Et pour vous, c'est lié à – et vous avez aussi évoqué, quand on regarde vos photos, il y a beaucoup de mixité aussi. Est-ce que c'est une autre partie? Est-ce que pour vous ça fait partie de cette échelle...

**M. PIERRE FOREST :**

2920 C'est une réalité qu'il faut vivre aussi dans notre milieu.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2925 Alors, ça serait aussi, quand on parle de façon de développer, de revaloriser, ça ferait partie de ce patrimoine qui serait...

**M. PIERRE FOREST :**

2930 Oui, bien sûr. Absolument.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2935 J'aimerais simplement, le patrimoine culturel, comment est-ce que vous comprenez ça? Vous avez parlé d'un patrimoine culturel quand les gens viennent ici?

**M. PIERRE FOREST :**

2940 C'est que ça devient – les gens cherchent à habiter Ahuntsic à cause de tout ce que je vous ai dit. On recherche une qualité de vie qui devient à un moment donné quelque chose qu'on cherche à avoir. Et c'est pour ça que je dis que ça devient comme culturel.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2945 Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2950 Merci, Monsieur Forest. J'appelle maintenant monsieur Marc L'Écuyer, s'il vous plaît. Alors, écoutez, je fais appel à la bonne volonté de tout le monde. Je répète ce que j'ai déjà dit à une des séances et ce que j'ai répété ce matin. Ne sous estimez pas l'influence des rapports de l'Office et ne sous estimez surtout pas l'importance de vos propres interventions comme contribution à l'analyse que la commission fait. On compose évidemment avec les circonstances. Je vous donnerais comme exemple qu'on a une salle qui est chaude et un peu humide mais, bon, on fait avec. Alors, je pense que tout le monde, on peut fonctionner comme ça, en y mettant du sien. Je vous écoute, Monsieur L'Écuyer.

2955

**M. MARC L'ÉCUYER :**

2960 Bonsoir, Monsieur le président, Madame la commissaire ! Donc je m'adresse à vous à titre de simple citoyen d'Ahuntsic Ouest depuis 1994, qui a à cœur les intérêts de son quartier. Je voulais aussi vous mentionner que j'habite à un kilomètre environ à l'est du site. Donc je ne suis pas un riverain du site projeté.

2965 Je voulais profiter de la tribune pour faire ressortir trois points saillants du mémoire que j'ai déposé. Je vais le faire assez rapidement. Le premier thème concerne, en fait, l'absence de cohérence du projet avec le plan stratégique 2011-2015 de l'arrondissement. J'ai eu d'ailleurs le

2970 privilège de participer à une soirée de consultation à cet effet puisque la chose municipale m'intéresse grandement et je me suis donc intéressée à la lecture du document lorsqu'il a été publié.

2975 Ce que j'ai trouvé vraiment ironique malheureusement à la lecture du document dans le contexte de la consultation, c'est que le plan énonce une série de principes et d'orientations qui sont en contradiction flagrante tant au niveau de la forme que du fond avec le projet qui nous a été présenté au cours de la consultation.

Là, je vais vous citer quelques éléments en vrac du plan qui est plus qu'un guide. C'était vraiment un élément constitutif du plan d'action de la Ville. Donc on parle :

2980 « *De favoriser entre autres un développement urbain axé sur des principes novateurs, durables, qui sauront harmoniser les fonctions urbanistiques et sociales; de préserver la mixité des habitations du quartier; de développer un dialogue constant avec la population à construire des relations gagnantes avec la population en vue d'offrir un environnement convivial et attractif.* – Et pour ne citer qu'un dernier élément - *l'engagement d'une gestion transparente de l'arrondissement.* »

2985 À la même période où je participais à la consultation, j'ignorais qu'il se tramait en catimini avec le promoteur des consultations sur le plus grand projet immobilier de notre secteur des dernières 50 années – donc depuis, en fait, le développement du quartier – projet, comme je viens de vous mentionner, qui contredit plusieurs des énoncés du plan. Le tout avec une telle  
2990 transparence que nous n'avons rien vu passer du projet jusqu'au jour où vous avez annoncé votre consultation. Cherchez l'erreur.

2995 Ma recommandation est donc qu'à l'avenir, l'arrondissement corrige le tir et implique la population en amont lors des projets d'envergure et fasse amende honorable par rapport à ce projet-ci et reprenne les consultations de A à Z, si cela est possible, bien entendu.

3000 Le deuxième aspect de mon mémoire concerne le caractère unique d'Ahuntsic Ouest. J'ai réalisé en rédigeant mon mémoire à quel point notre quartier représente un écosystème humain riche, unique, original. J'élabore davantage dans mon mémoire le volet convivial, communautaire, les relations entre les individus, même le noyau villageois sur Fleury. Or, j'estime que tout écosystème évidemment est en équilibre souvent instable – c'est ce qui fait la richesse d'un écosystème, c'est qu'il est vivant – et qu'il est de notre devoir de consolider un tel écosystème.

3005 Or, le projet qui nous a été présenté a toutes les caractéristiques pour rompre cet équilibre et modifier cet habitat qu'est le nôtre à jamais. Un des présentateurs précédents a démontré la proportion importante de nouveaux résidents qui viendraient s'ajouter, qui démoliraient en fait la trame urbaine et j'élabore davantage dans mon mémoire les éléments qui pourraient contribuer à déstructurer et donc à rompre l'équilibre de notre habitat.

3010 Or, il est un peu également ironique de voir qu'on protège, on tend à préserver les milieux humides, certains milieux où il y a des espèces animales vulnérables : grenouilles, rainettes, des couleuvres et quoi d'autre. Or, j'estime qu'il est très important de préserver notre habitat qui recoupe environ 12 000 habitants des menaces et des effets déstructurants que  
3015 pourrait avoir le projet à moyen et à long termes, s'il voyait le jour.

3020 Je suis également préoccupé par le fait que l'appareil politique a décidé de passer le projet au-delà de l'arrondissement et de déférer à une instance où les citoyens n'ont pas vraiment de mot à dire, où même les élus sont en minorité. Donc voilà, c'est pour mon deuxième point.

3025 Le troisième point concerne la valeur stratégique du secteur qui est enclavé entre la prison de Bordeaux, Henri-Bourassa, la voie ferrée et la rue Tanguay sur laquelle sont situés les anciens garages du MTQ et qui représente probablement moins du tiers, voire le quart de la superficie de cette enclave. J'ai été frappé, grâce à la consultation, de constater à quel point ce secteur est vaste, son emplacement enviable et son développement éventuel très probable en raison du départ éventuel de la prison, du clos de la voirie et de la SAAQ.

3030 Je suis convaincu qu'il n'existe guère de terrain de qualité avec autant de potentiel de développement aussi stratégiquement situé à Montréal. Le fait, par contre, qu'il s'agisse d'une enclave représente un défi d'intégration au milieu environnant qui devra faire l'objet de beaucoup d'attention. Cette enclave est tellement à mon sens précieuse qu'il est impératif de planifier son développement de la manière la plus optimale qui soit; la développer à la pièce, sans vue d'ensemble, apparaît à la fois dangereux et un gaspillage incroyable.

3035 Nous avons tous été témoins de projets à Montréal et ailleurs qui ont été développés sans plan d'ensemble et qui représentent aujourd'hui des cas classiques de cas à ne pas répéter. J'ai moi-même été témoin dans mon enfance d'un projet de cette nature-là qui m'a traumatisé jusqu'à un certain point.

3040 En conséquence, il me semble inimaginable de développer une portion de ce secteur sans avoir un plan d'ensemble lorsque tous les espaces seront disponibles pour du développement. J'ai appris d'ailleurs avec consternation que l'arrondissement avait débuté un PPU il y a plusieurs années, sans se donner la peine de le compléter. Je formule le souhait que l'arrondissement profite de la mobilisation en cours contre ce projet pour impliquer la population et les parties prenantes dans la réalisation d'une planification du secteur. Je crois que c'est une belle occasion dont on pourrait profiter.

3050 Je suis convaincu que nous aurions la chance de développer un plan davantage à l'échelle humaine, inspirant, convivial, novateur, structurant pour le secteur et l'arrondissement. J'ai même une suggestion à faire. Pourquoi, exemple, lorsque nous aurons établi les paramètres, les balises d'un tel développement, ne pas inviter des urbanistes et des architectes à un concours pour trouver un projet intéressant pour le secteur?

3055 Voilà finalement qui termine mon intervention. Je vous remercie de votre attention.

**LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, Monsieur. Madame Serge?



**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3060

Vous parlez de préserver le milieu de vie et en même temps, on parle de développer ce terrain ou ce secteur. Ça serait quoi les éléments que vous aimeriez voir, qui pourraient préserver ce milieu de vie, si on était pour développer?

3065

**M. MARC L'ÉCUYER :**

3070

J'ai malheureusement manqué de temps dans la recherche pour trouver d'autres projets intéressants. J'ai quand même trouvé que certains projets en cours de développement ou qui l'ont été au cours des dernières années à Montréal, certains avaient vraiment trouvé une façon de s'intégrer au milieu ambiant, qui ajoutaient de la valeur. On pense à Bois-Franc, au projet Contrecœur ou même des projets dans le quartier qui ont été développés au cours des quinze dernières années et qui ont réussi à s'intégrer à la trame avec des nouveaux développements, des développements de condos, des développements pas nécessairement d'unifamiliales. Je pense entre autres à l'ancienne cour, l'ancienne gare... pas gare, excusez, Parc Belmont notamment et tous ces projets-là ont réussi finalement à s'intégrer, à ajouter de la valeur au milieu ambiant et non à le déstructurer, à réduire la valeur du secteur.

3075

3080

Le projet Contrecœur, je pense, est intéressant parce qu'il permettait d'intégrer sur un terrain quand même plus vaste mais pas aussi grand quand même qu'on pourrait le croire des habitations de types variés : des maisons de trois, quatre étages au plus; dans certains cas, des deux étages; des familles, pour accroître l'offre de logement, la mixité sociale mais toujours à l'échelle humaine. C'est ce qui manque dans ce projet-ci.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3085

Alors, quand vous parlez de ce qui était en commun à travers tous ces projets-là que vous venez de citer, est-ce que c'est l'échelle humaine? Est-ce que c'est la mixité?

**M. MARC L'ÉCUYER :**

3090 Les deux. Les deux.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3095 L'échelle humaine étant la hauteur?

**M. MARC L'ÉCUYER :**

3100 Les deux aspects. On parle de mixité étant aussi dans certains cas des propriétaires occupants, dans certains cas, des condos, dans certains cas, des logements sociaux. Donc, oui, il y a une mixité. C'est ce qu'on a d'ailleurs dans le quartier aujourd'hui, une mixité certaine mais aussi combinée à l'échelle humaine. Ce qui fait aussi, donc la combinaison des deux, une convivialité qui fait aussi la proximité, qui fait le milieu de vie, l'aspect communautaire, qui est essentiel quant à moi si on veut préserver la qualité de vie dans une perspective très, très durable.

3105

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Et encore, l'échelle humaine, c'est en termes d'hauteur?

3110 **M. MARC L'ÉCUYER :**

De densité.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3115

De densité aussi?

**M. MARC L'ÉCUYER :**

3120 Oui. De densité, la hauteur étant évidemment un élément important contribuant à la densité.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3125 D'accord.

**LE PRÉSIDENT :**

3130 Juste pour continuer sur cette piste-là, la densité telle que vous la voyez dans ce secteur-là, vous la rattachez à quoi? Aux normes actuelles du Plan d'urbanisme? À quelque chose qui serait plus...

**M. MARC L'ÉCUYER :**

3135 Je n'ai malheureusement pas pu poursuivre ma recherche. Le projet Contrecœur m'apparaissait quelque chose de beaucoup plus près et je n'ai pas les chiffres en tête. Il me semble que j'ai 70 par hectare ou par... écoutez, je ne suis pas un urbaniste mais ça m'apparaissait quelque chose de beaucoup plus dans les normes, donc quelque chose de plus dense que ce que nous avons aujourd'hui dans le tissu environnant, peut-être dans une proportion de deux, trois fois au maximum. Pas dans une proportion de six, sept, huit fois.  
3140 Donc, oui, je suis en faveur d'une densification mais pas à outrance.

**LE PRÉSIDENT :**

3145 Très bien. Je vous remercie beaucoup, Monsieur L'Écuyer, de votre intervention. J'appelle maintenant comme dernier intervenant, monsieur Sébastien Bergeron. Bonsoir, Monsieur Bergeron !

**M. SÉBASTIEN BERGERON :**

3150            Bonsoir !

**LE PRÉSIDENT :**

3155            Vous vous êtes inscrit. Vous n'aviez pas cependant envoyé le mémoire d'avance, donc...

**M. SÉBASTIEN BERGERON :**

3160            Je n'ai aucun mémoire. C'est un mémoire verbal que je veux donner.

**LE PRÉSIDENT :**

3165            On va vous écouter. Ccomme vous le savez, de toute façon, c'est enregistré, les notes sténographiques.

**M. SÉBASTIEN BERGERON :**

3170            Parfait. Donc juste pour peut-être me présenter, moi, ça fait sept ans que j'habite dans le quartier. On est parti du Plateau, on vivait une vie de Plateau et on a décidé d'aller vivre une vie de famille. On a eu des enfants. Donc on a monté plus dans le nord vers un îlot de bonheur qui est notre quartier présentement, qui est bâti à l'image d'une famille, qui est une grosseur standard pour les familles.

3175            Le projet, moi j'ai analysé les points, j'ai sorti des points, je suis une personne cartésienne, donc j'ai sorti des points qui m'accrochaient dans le projet. Le premier point est la hauteur et la densité. Il n'y a aucune comparaison dans tout le quartier. Donc il n'y a rien qui se compare à ce niveau-ci par rapport à cette construction-là qui est demandée.

3180 Le type de construction. Des constructions en étages et constructions massives  
comme ça n'existent à aucune place dans vraiment proche, à part sur Henri-Bourassa, mais  
c'est vraiment des îlots de construction.

3185 Ce projet-là ne respecte pas la trame de rue. Donc c'est rendu une trame qui est est-  
ouest à la place d'être nord-sud comme on est habitué dans notre quartier. Cette création-là  
des constructions va créer une brèche qui pourrait être utilisée lorsque les institutions seront  
parties : la prison Tanguay et la prison de Bordeaux. Et le type de constructions qui seront  
bâties après ça sera le même type de constructions. S'ils ont commencé de cette façon-là, ils  
vont continuer plus tard de la même façon.

3190 Nous avons choisi de rester dans un quartier constitué de maisons unifamiliales ou  
des duplex et des quadruplex. Il y a une raison pour ça, pour le bien-être que ça apporte et  
tout. Donc c'est une décision de quartier par rapport à ça.

3195 Moi, je crois qu'il va y avoir un impact négatif sur la valeur des maisons au pourtour de  
cette place-là, alentour de ce projet-là et peut-être plus loin aussi. Il y aura peut-être un impact  
négatif sur la valeur des maisons dans ce coin-là.

3200 Le trafic. La méthodologie qui a été utilisée, comme a été présentée par les  
spécialistes – je ne suis pas un spécialiste en trafic – mais c'est la méthodologie standard,  
sauf que je ne pense pas que ça s'applique à ce type d'emplacement-là. La bâtisse est  
construite sur une – je pense que ça s'appelle une route artérielle, qu'ils appellent, de la ville.  
Je ne pense pas que concentrer 96 % des transports ou entre 90 % des transports sur cette  
artère-là est représentatif des transports qu'il y a dans le quartier. Les gens ne font pas juste  
voyager de l'est en ouest; ils voyagent aussi du nord au sud.

3205 La rue Hogue, on est revenu souvent sur la rue Hogue, il n'y a pas de lumière. Tout le  
monde tourne sur la rue Hogue. Quand quelqu'un a une lumière rouge, il va tourner sur la rue  
Hogue, c'est certain. Donc ce n'est pas pris en considération dans le calcul. La rue Meilleur qui  
arrive directement sur le projet, c'est certain que c'est une entrée directement dans le projet.

3210 Donc il va y avoir un impact sur cette rue-là. Et la rue Verville vers le nord, c'est la première rue qui est nord-sud de ce côté-là. Donc il va y avoir un impact aussi sur cette rue-là.

3215 Au nord d'Henri-Bourassa, les rues Jeanne-Mance, Dazé et Tanguay qui est déjà très utilisée présentement – comme les gens tantôt ont présenté, ils ont même mis des choses pour que la rue soit plus étroite pour ralentir le trafic et peut-être décourager les gens de passer par là – vont être affectées.

3220 Ce que j'ai remarqué et qui m'a sidéré un peu, il n'y a aucune étude d'impact qui a été faite aux abords des écoles pour le matin ou des différents services de proximité pour les enfants. Les gens vont reconduire leurs enfants aux écoles. Vous viendrez le matin. Les gens passent en auto et ils déposent leur enfant, repartent. Ça crée un achalandage supplémentaire et d'après moi cet achalandage supplémentaire là augmente le risque d'accident. Ça serait malheureux qu'il y ait un accident qui se passe par rapport à ça.

3225 Et je n'ai pas vu d'étude d'impact au niveau du stationnement en rue. Parce que ces gens-là qui vont rester là vont peut-être avoir plus qu'une voiture ou vont avoir de la visite ou des choses comme ça. Donc il peut y avoir un impact sur le stationnement dans les rues aux alentours.

3230 Le transport en commun, étant donné que c'est dit que c'est la raison pour laquelle il y a une densité comme ça, c'est parce qu'il y a un transport en commun efficace alentour, le train, ce n'est pas efficace vers le sud comme il a été présenté. Normalement, les gens débarquent à Jean-Talon. Donc il n'y a pas d'avantage à prendre le train pour aller jusqu'à Jean-Talon rendu là. Et pour aller au centre-ville, c'est un énorme détour. Donc ce n'est pas quelque chose qui est efficace.

3235 Les autobus sont déjà saturés. Moi, je prends l'autobus à tous les matins sur Henri-Bourassa et ça arrive fréquemment, même presque à tous les matins, qu'ils nous passent pleins devant nous, donc il faut attendre le prochain. C'est quelque chose qui est courant et ça

3240 ne s'améliore pas depuis le temps, non plus; avec cette venue-là de nouvelles personnes, je ne vois pas comment ça peut s'améliorer.

3245 Criminalité. Je ne connais rien du côté criminel mais enclaver un parc proche d'une prison, il me semble que ça sonne... pour moi, ça ne sonne pas bien. Il y a quelque chose qui ne sonne pas bien par rapport à ça. Et j'ai eu un petit *flash* à un moment donné. Il y a des gens qui disaient qu'il y avait des projectiles qui étaient jetés par-dessus les clôtures et tout pour aller jusque dans la prison. J'étais aucunement au courant de ça mais je me suis dit que c'est plus facile jeter quelque chose à partir du douzième étage. Il me semble qu'il y a comme une parabole qui fait que ça va plus loin. Donc peut-être qu'il y a quelque chose là-dessus.

3250 Écoles, services de santé. Ça nous a été dit que c'est après que c'est fait. Donc c'est quand ça va aller mal, après, qu'on va faire les études sur les écoles. Ça va être quoi l'impact sur les écoles? Donc il y aura sûrement un redécoupage du territoire scolaire. Les écoles sont déjà à surcapacité. Comment les écoles vont faire pour accommoder les nouvelles personnes?

3260 Il n'y a aucun plan qui a été présenté par l'arrondissement par rapport à cette région-là. Ils se sont faits couper l'herbe sous le pied par le promoteur qui est arrivé avant que le plan soit terminé ou soit approuvé de leur côté. Moi, je ne trouve pas ça normal que ce soit une société privée qui dicte le plan d'urbanisme d'un quartier. Ça, je ne trouve pas ça normal de ce côté-là.

3265 Il y a des règlements d'urbanisme, il y a des règles présentement qui sont en place. Pourquoi vouloir tout le temps changer ces règles-là pour un côté mercantile? Je comprends que les gens veulent faire des sous. Je suis tout à fait d'accord avec ça aussi, mais à un moment donné, s'il y a des règlements qui ont été mis en place, des hauteurs maximales, il y a peut-être des raisons aussi. C'était peut-être pour être logique avec le reste du quartier.

3270 Je me demande pourquoi la Ville n'est pas plus proactive. Pourquoi ce n'est pas la Ville qui prend les actions au niveau, exemple, des comptages de rues ou des choses comme

ça, les comptages de trafic et des choses comme ça? Ça, je ne sais pas, ce n'est peut-être pas dans ce forum-là que ça se discute mais, pour moi, ce n'est pas normal que ce soit le promoteur comme tantôt quelqu'un disait que ça soit payé par le promoteur, ces choses-là. Il me semble que ça devrait être la Ville qui devrait faire ces analyses-là.

3275

Et que pour les autres fois qu'il y a des projets, que les gens soient consultés avant que le projet soit démarré. Donc, pour moi, c'est vraiment un projet qui ne correspond pas à la réalité de notre quartier. Moi, je ne peux pas être pour ce projet-là. Je suis contre le projet dans sa forme actuelle.

3280

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Je vous entends bien là-dessus, Monsieur Bergeron. S'il y avait des caractéristiques que vous aimeriez retrouver, qu'est-ce que vous aimeriez retrouver si on devait redévelopper éventuellement le terrain des anciens garages?

3285

**M. SÉBASTIEN BERGERON :**

Ça serait d'avoir une continuité au niveau de l'aménagement du quartier. Il y a des belles choses qui ont été faites, comme la bâtisse où il y a l'Union des familles d'Ahuntsic, qui est un condo qui a été rebâti, qui est un trois ou autre étages, si je me trompe, qui suit la logique d'Henri-Bourassa, qui enclave Henri-Bourassa comme ce qui est voulu, je pense, dans le Plan d'urbanisme. Ils veulent que la rue soit bien délimitée. Moi, je pense que ce type de bâtisse-là peut correspondre à ça en première ligne. Mais par en arrière, il faut que ça continue avec la même construction qu'on a dans le quartier, qui est des maisons unifamiliales ou des duplex ou des quadruplex, quelque chose qui continue la trame de ville.

3290

3295

Il faut penser qu'à terme, les institutions, je ne sais pas si les prisons vont fermer, j'en ai aucune idée, mais objectivement, à un moment donné, du beau territoire comme ça, ça va devoir être développé. À terme, ces institutions-là vont fermer et il faudrait que ça continue

3300



jusqu'à Gouin, selon la trame de rue normale de la ville, construite selon le type de bâtiment qui est déjà là.

**LE PRÉSIDENT :**

3305

Très bien. Vous avez des questions, Madame Serge?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3310

Je vais simplement suivre un petit peu. Est-ce que vous avez des problèmes avec quelque chose de plus dense? Vous avez fait référence à un projet qui est de trois ou quatre étages. Ou bien, c'est plutôt, ce que vous voyez, c'est vraiment continuer les maisons unifamiliales, de la façon que c'est construit actuellement?

3315

**M. SÉBASTIEN BERGERON :**

3320

Bien, c'est certain que moi, mon idéal, ça serait de continuer les maisons unifamiliales. Ça s'est fait dans le quartier Bois-Franc. Le quartier Bois-Franc a été bâti soit avec des unifamiliales ou des maisons de ville ou des maisons peut-être un petit peu plus denses avec des maisons de ville, c'est certain que la densité est un peu plus élevée, mais au moins, il y a une continuité de services – de types de maison, de types d'habitation.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3325

En termes de types de personnes qui habitent. Vous avez parlé du fait que c'était très familial, c'est ce que vous cherchez.

**M. SÉBASTIEN BERGERON :**

3330

C'est ça.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors, c'est vraiment l'idée de familles qui s'installent dans le quartier.

3335

**M. SÉBASTIEN BERGERON :**

Oui.

3340

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

C'est surtout ça.

3345

**M. SÉBASTIEN BERGERON :**

Oui.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3350

C'est beau. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

3355

Ça fait le tour. Très bien. Je vous remercie, Monsieur Bergeron. Voilà. Alors, je vous donne rendez-vous pour la suite des séances demain soir, ici même, 19 h.

**FIN DE LA SÉANCE**

\*\*\*\*\*

3360

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 :

3365

---

**LOUISE PHILIBERT, s.o.**