

**M. MICHEL BENOIT :**

65           Bonsoir!

**LE PRÉSIDENT :**

70           Pour tout le monde, si vous voulez, s'il vous plaît, vous nommer et si vous avez une affiliation, si vous représentez un organisme, nous l'indiquer. Ça permettra à madame Philibert de le noter dans la transcription. Merci. Allez-y.

**M. MICHEL BENOIT :**

75           Je suis Michel Benoit, je suis citoyen du secteur.

**LE PRÉSIDENT :**

80           Très bien.

**M. MICHEL BENOIT :**

85           Et qui suit assez assidûment la vie politique municipale depuis plusieurs années. Donc ça a été une grosse surprise de découvrir qu'un promoteur qui veut arriver avec un projet de neuf étages dans le Centre-Sud, un quartier de deux étages, parfois trois étages. Si on regarde dans le voisinage du projet Le Bourbon, donc en face, c'est TVA équivalent de quatre étages et sur la rue du côté ouest, il y a un triplex ou quadruplex, c'est quatre étages et, tout le reste, c'est du trois étages.

90           Donc neuf étages versus trois étages, c'est un autre monde. C'est une palissade. Une palissade qui prendrait tout l'espace. On n'a même pas d'espace entre le terrain et le mur. Et l'espace qui est vacant présentement qui est, entre guillemets, un parc, devient carrément un bâtiment du côté sud.

95 Les propriétaires ont acheté au mois d'avril 2014, quelques mois après la fermeture du Bourbon. Ils sont Labid Aljundi et Marar Aljundi qui sont les deux actionnaires de la compagnie qui s'appelle Investissements MSC Canada inc. C'est des gens du Qatar. Donc c'est un investissement de pétrodollars.

100 Donc on sait que, je dirais à partir de Amherst jusqu'au pont Jacques-Cartier, on est dans un monde de deux étages, trois étages et, à quelques exceptions, quatre étages.

105 Bon. Les aspects négatifs d'un projet comme ça qui arrive ici. On vient de couper les heures d'ensoleillement sur la rue Sainte-Catherine, Sainte-Catherine qui est piétonne pendant cinq mois par année. Je marchais dimanche après-midi sur la rue Sainte-Catherine et à l'ouest de Amherst, les immeubles sont un peu plus hauts, il n'y avait pas de soleil dans la rue, il n'y avait pas d'ensoleillement sur les murs non plus. Par contre, à l'est d'Amherst, là il y avait les murs qui étaient éclairés par la luminosité du jour. C'est tout un autre monde.

110 L'autre gros problème, c'est le contournement du vent. Quand on construit un immeuble en hauteur comme ça, on le vit depuis trop longtemps déjà à la Place Dupuis. Si vous passez autour de la Place Dupuis à pied ou en vélo, il y a des coups de vent. Quand il vente, on dirait que le vent est comme pris dans un entonnoir et c'est très, très, très désagréable. Il y a aussi la perte de ce qu'on appelle l'espace jardin du côté ouest qui là disparaît carrément, qui fait partie du bâtiment.

115  
120 Moi, j'ai fait une recherche qui sont les propriétaires sur la rue Sainte-Catherine, à partir du pont Jacques-Cartier jusqu'à Atwater et là j'ai découvert – on est plus intéressés par le Centre-Sud – donc on va dire à partir d'Amherst, à notre grande surprise, vous allez découvrir que les plus grands propriétaires, c'est la famille Cotroni qui possède neuf immeubles entre Amherst et Papineau disons. Et des immeubles bien situés, souvent sur des coins de rue. Donc eux autres éventuellement ou leurs successeurs pourraient être intéressés d'aller en hauteur, construire du cinq, six et, si on permet, jusqu'à neuf étages.

125 Un autre questionnement, il y a le métro – là, ici, on dit on veut densifier un peu plus –  
c'est le métro Papineau. Bien là, est-ce qu'on va faire la même chose avec le métro Beaudry?

130 Un autre gros propriétaire, le deuxième, ça serait le Marché Métro. Marché Métro est un  
petit peu plus isolé, il y a moins de voisins résidentiels, mais c'est quand même... Si on  
commence à donner la permission à un propriétaire de faire du huit, neuf étages, comment qu'on  
va pouvoir bloquer les autres? C'est tout un quartier qui change. On a l'avantage de vivre dans  
un secteur du trois, deux étages. On dit toujours, c'est une ville à échelle humaine, mais là, si on  
arrive ici avec des neuf étages, non merci.

135 On sait qu'il y a plusieurs immeubles qui ont besoin d'amour dans le coin. Mais ça ne  
veut pas dire qu'il faut les démolir puis changer toute la géographie de format du quartier.

140 Et l'autre problème que je vois beaucoup dans ce projet-là, c'est qu'on a du résidentiel,  
on a beaucoup – je pense c'est 90 logements – et la réalité du côté ouest, un voisin très proche,  
c'est le Sky. Le Sky a une terrasse sur le toit, donc un droit acquis. Moi, si j'allais vivre dans le  
projet Le Bourbon, comment je pourrais dormir pendant quatre, cinq mois. Moi, j'habite sur Panet  
coin de Logan puis à 3 h, 3 h 15, 3 h 30, je me fais réveiller tous les vendredis soir, samedis soir,  
c'est la sortie à la fin des bars, O.K.? Puis on parle que peut-être éventuellement que les bars  
pourraient être ouverts peut-être jusqu'à 6 h le matin. Mais là, imaginez, si vous voulez dans le  
projet Le Bourbon, vous êtes au troisième, vous entendez le bruit de la terrasse du Sky, vous  
êtes au quatrième, cinquième jusqu'au neuvième, presque tout le monde va être incommodé par  
le bruit.

150 Puis le Sky, il a un droit acquis. Il est là pour longtemps ou il aura un successeur, mais la  
terrasse est là sur le toit. C'est ça la réalité. Puis même s'ils ne mettent pas vraiment de musique  
ou peu de musique sur le toit, vous allez entendre les gens rire, les gens parler. J'ai été en  
vacances, je l'ai vécu, puis je n'en revenais pas, l'autre rue, c'était bien loin puis j'entendais les  
gens rire. Ça empêchait de dormir. Ça fait qu'imaginez, c'est un quartier résidentiel. Qui va  
vouloir vivre là, pas juste pour trois mois? Ça va être des gens de passage malheureusement.

155           Donc je recommande qu'on aille pas plus haut que quatre étages dans tout le secteur. Et même entre Papineau et de Lorimier, je pense que ça a été passé très discrètement les modifications au cours des deux dernières années. Tout le monde, on découvre que ce bout-là, oups! On peut maintenant faire du neuf étages. Ce sont mes commentaires.

160           **LE PRÉSIDENT :**

          Bien. Merci. À la lecture du document que vous nous avez fait parvenir, il y a un point que vous n'avez pas mentionné dans votre présentation, c'est l'item qui est identifié comme « *Désagréments pour les piétons* »; qu'est-ce que vous entendiez par ça?

165

**M. MICHEL BENOIT :**

          Bon. C'est une rue piétonne pendant cinq mois par année. Donc il y a beaucoup de va-et-vient. Et là, si on a je ne sais pas combien d'autos qu'ils prévoient, puis 90 logements, c'est du va-et-vient là. Les gens qui vont vouloir sortir du projet, ils se ramassent avec les voisins, c'est une rue piétonne. Ça va être compliqué.

170

**LE PRÉSIDENT :**

          O.K. On se demandait si c'était associé directement à la phase de construction et de démolition, mais non. Pour vous, c'est...

175

**M. MICHEL BENOIT :**

          Bien moi, je regarde à long terme. C'est sûr que, quels que soient les travaux qui seront faits, il y a des désagréments parce qu'il va y avoir des camions puis de la machinerie puis tout ça. Mais ça, c'est peut-être six mois, un an. Mais moi, je vois plus à long terme.

180

**LE PRÉSIDENT :**

185

O.K. Vous parlez de la perte de l'espace jardin entre le trottoir de la rue Champlain et le Complexe Bourbon. Quelle est l'utilisation qu'on fait actuellement de cet espace sur le coin?

**M. MICHEL BENOIT :**

190

En hiver, on met beaucoup de neige.

**LE PRÉSIDENT :**

195

Oui, on l'a vu qu'il y a un banc de neige.

**M. MICHEL BENOIT :**

200

Et durant l'été, il ne se passe pas grand-chose. Mais c'est quand même... C'est plus aéré, ce n'est pas... On parle toujours des îlots de chaleur. Au moins, là, c'est plus aéré. Là, ce qu'on comprend, c'est que le projet, il serait construit juste sur le bord du trottoir. Il n'y a même pas un pied entre le trottoir et le bâtiment. Puis je pense qu'il n'y a même pas de balcons qui sont prévus dans ce projet-là. Dans le fond, le promoteur, lui, ce qu'il fait, il dit : « Qu'est-ce que je peux faire pour faire le plus d'argent possible? Je construis 100 % de l'espace, puis là, j'essaie d'avoir du neuf étages. Merci, bonjour. Puis après ça, je m'en retourne avec mes pétrodollars. »

205

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

L'espace jardin, est-ce qu'il y a du gazon? Est-ce que...

210

**M. MICHEL BENOIT :**

Non, c'est plus du concassé.

215 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Est-ce que les gens l'utilisent ou c'est plutôt visuellement on a un petit peu de verdure?

220 **M. MICHEL BENOIT :**

Plus ou moins de verdure. Il n'y a pas de banc, donc c'est un...

**LE PRÉSIDENT :**

225 Il y a un arbre.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Il y a un arbre.

230

**M. MICHEL BENOIT :**

Peut-être, oui.

235 **LE PRÉSIDENT :**

Je suis allé aujourd'hui.

240 **M. MICHEL BENOIT :**

Puis là, imaginez, aussi l'autre parc qui est plus aménagé en arrière du côté sud, le parc est là, puis là, ça va être une palissade de neuf étages. Ça n'a pas d'allure. Ça fait que là, le parc va être ombragé beaucoup d'heures dans la journée, puis... En tout cas, ça va être plein de... Le soleil, oubliez-le dans le coin pour le futur.

245

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors le neuf étages sur le parc, pour vous, c'est surtout une question d'ombre ou bien il y a d'autres...

250

**M. MICHEL BENOIT :**

Il n'y a même pas de décalage comme on dit. Si vous regardez le bâtiment de Radio-Canada, il n'est pas collé sur le trottoir.

255

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord. Je peux poser?

260

**LE PRÉSIDENT :**

Bien sûr, bien sûr.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

265

Moi, j'ai une question. Quand vous parlez, ce que je trouve intrigant, vous semblez dire que c'est un quartier qui est difficile pour le résidentiel ou c'est difficile de vivre ici ou... J'essaie de comprendre.

270

**M. MICHEL BENOIT :**

Oui, de plus en plus, les gens sont de passage. Les propriétaires ont quitté, puis là, ils louent. Ça peut être des étudiants, toutes sortes de monde. Mais ce qu'on constate, c'est que les gens, ils restent un an et ils partent. Parce que là, se faire réveiller par des gens qui marchent sur le trottoir, qui sont soûls, qui parlent fort, qui rient, au moins deux ou trois nuits, ce n'est pas évident.

275

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

280 Est-ce que ça, c'est plutôt récent ou c'est comme ça depuis la rue piétonne, c'est quoi  
2008 qu'on a fait ça? Est-ce que c'est depuis ça ou bien ça a toujours été?

**M. MICHEL BENOIT :**

285 Ben année après année, ça empire.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Ça empire selon vous?

290 **M. MICHEL BENOIT :**

Oui, oui.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

295 Alors vous sentez que les gens restent de moins en moins longtemps?

**M. MICHEL BENOIT :**

300 Oui, c'est ce qu'on constate. C'est ce qu'on constate.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

305 C'est ce que vous constatez.

**M. MICHEL BENOIT :**

Oui.

310 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Oui. Et c'est surtout le bruit ou la cohabitation avec les commerces, les bars?

**M. MICHEL BENOIT :**

315

Non. Ça, c'est le problème aussi avec les gens, ils veulent venir à la discothèque ou un bar faire partie de la vie culturelle, la vie nocturne, mais il y a beaucoup de gens qui viennent en auto, ça fait que là, ils essaient de se faufiler, ils ne veulent pas payer les parcomètres, puis de toute façon, Sainte-Catherine, il n'y a pas de place pour stationner, ça fait que là, ils viennent dans les rues résidentielles autour. Ça fait que là, ils essaient de se faufiler. Ça fait que là, c'est sûr que si quelqu'un est venu à la discothèque puis qu'il veut repartir à 2 h du matin, bien là, on entend la porte ouvrir d'auto, la porte refermer. Si les gens sont tout seul, bien ils ne font pas de bruit pour parler mais là, c'est souvent en gang, puis ils ont bu, puis c'est les problèmes qui vont avec.

320

325

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord. D'accord.

330 **M. MICHEL BENOIT :**

Puis là, ça nous inquiète de plus en plus parce que là, on parle de peut-être ouvrir les bars jusqu'à 6 h du matin dans certains secteurs, ça fait que monsieur Sergakis du Sky, lui, il pousse là-dessus. Mais les résidents, eux autres, c'est la qualité de vie qui en mange un coup. Puis aussi, c'est moins propre parce que là, les gens ont une bouteille, puis ils laissent la

335

bouteille sur... Moi, j'ai un bac à fleurs, puis à chaque fin de semaine, je suis obligé de ramasser toutes sortes d'affaires dans le bac à fleurs.

**LE PRÉSIDENT :**

340

Ça va?

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

345

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

350

À la dernière ligne de votre mémoire, vous mentionnez : « *La mixité commerces, bureaux, logements locatifs, condos est souhaitable.* » Si je vous demandais de me préciser, dans votre idée, c'est quoi la mixité qui est souhaitable, associée à la construction de cet immeuble, c'est quoi la mixité qui serait souhaitable?

**M. MICHEL BENOIT :**

355

On est sur une rue commerciale. Donc même s'il y avait des commerces en bas ou des bureaux ou à l'étage des bureaux, au niveau de mixité sociale, bien il peut y avoir des logements subventionnés, ça pourrait être HLM qui achète tant d'appartements. Il pourrait y avoir des condos, il pourrait y avoir une coupe d'étages c'est des condos. Puis après ça, du locatif.

360

**LE PRÉSIDENT :**

Du locatif. D'accord.

365 **M. MICHEL BENOIT :**

Puis aussi au niveau du format, bien pas nécessairement juste des 3 1/2. Il peut y avoir différents formats. Mais comme je vous dis, moi, ce qui m'inquiète, c'est le bruit du Sky, de la terrasse en haut entre autres. Ça, c'est le bruit qui s'en va dans tout le quartier. Puis là, vous arrivez, vous avez une palissade. Puis là, vous en avez pour quatre, cinq étages.

370 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Merci beaucoup.

375

**M. MICHEL BENOIT :**

De rien.

380 **LE PRÉSIDENT :**

J'inviterais maintenant monsieur Christian Tanguay, s'il vous plaît. Bonsoir!

**M. CHRISTIAN TANGUAY :**

385

Bonsoir!

**LE PRÉSIDENT :**

390 Vous nous avez fourni un document étoffé.

**M. CHRISTIAN TANGUAY :**

Oui, mais je n'ai pas l'habitude d'écrire des mémoires.

395