

Je suis résidente de proximité du Site Louvain, habitant à moins d'un km.

J'invite dans ce mémoire l'Office de consultation publique à reporter la décision dans un an et revoir la demande lorsque le projet sera plus concret et donc recommander le refus de dézonage à Ville pour le projet actuel tel que proposé.

Je ne suis pas contre le projet dans son ensemble mais cette consultation ne nous permet pas d'être pour certains aspects du projet et contre certains autres.

Je suis contre pour 4 grandes raisons que je vais élaborer pour vous :

1. La zone prévue est insuffisante pour l'aménagement de boisé, parc vert avec sentiers pédestres;
2. Les hauteurs et le nombre d'immeubles sont inacceptables pour le secteur;
3. Le projet proposé, de lots attribués à des OSBL, n'adresse pas les besoins des familles avec revenus moyens à élevés qui quittent Montréal. Aucun OSBL n'aide les familles avec ces revenus, et d'autant plus que les grandeurs des appartements ne sont pas établies clairement pour assurer une qualité de vie pour les familles peu importe leur revenu.
4. Trop d'incertitudes et questions demeurent sans réponse par le Bureau de projet partagé quant à la faisabilité économique de l'ensemble du projet ce qui risque de mettre en péril la cohésion de mixité sociale tant attendue pour éviter de ghettoïser le site.

Je vais maintenant vous expliquer chacun de ces grands points et pourquoi ils me mènent à la conclusion d'être **contre ce dézonage pour l'instant**, et que le Bureau de projet partagé doit revisiter grandement le projet pour assurer un projet viable, durable, stable, agréable pour ses résidents et acceptables pour les résidents riverains.

Premièrement – la zone boisée est grandement insuffisante

Il est mentionné dans le Sommaire décisionnel que :

« Le comité mixte a également émis les recommandations suivantes :

1. Poursuivre la réflexion quant au boisé afin d'en assurer la pérennité et le consolider en augmentant davantage sa superficie, afin qu'il contribue de façon tangible à la qualité du site; s'assurer de faire appel à un expert en hydrologie pour tout ce qui touche le secteur du boisé »

Réf. :

https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P112/1-1-1_sommaire_decisionnel.pdf

Nous sommes en 2021 ou 2035 à la fin des constructions, le site se dit vouloir être un écoquartier. Ce site de 5 hectares était entièrement boisé à l'époque des Sulpiciens lorsqu'il a été transféré à la Ville il y a à peine plus de 50 ans.

Bien que la Ville exprime un besoin de plus de 10 000 logements abordables et sociaux, nous posons-nous la question si 1000 logements devraient être bâtis sur 5 des 34 hectares du Parc Lafontaine? Est-ce que les citoyens de Montréal accepteraient que sur 5 hectares des 190 du

« Nous posons-nous la question si 1000 logements devraient être bâtis sur 5 des 34 hectares du Parc Lafontaine? (...) ou 5 des 190 hectares du Mont Royal? »

Mont-Royal y soient construit ces plus de 10 immeubles de 4 à 10 étages? On n'accepterait pas de bâtir même un seul des 34 hectares du Parc de l'Île de la Visitation.

Réf. : Superficies des parcs métropolitains <http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/node/87>

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

Je propose que la zone non construisable en bordure de la voie ferrée (incl. Zone Hydro-Québec) devrait être entièrement reboisée (au lieu d'y installer des jardins communautaires), et les secteurs sud-est numéros 7, 8 et 10 aussi. Ces jardins et boisés aménagés pourraient même être innovants et ambitieux en y incluant des espaces artistiques numérique et des kiosques-commerciaux pour innover sur le format commercial en respect de l'environnement et fournir un hub wifi gratuit dans ce parc. Rappelons-nous que le Marché Jean-Talon est à 4 km de là et qu'il est l'attraction touristique no. 1 de la Ville amenant plus de 35 000 personnes par jours. Un besoin pour les résidents de proximité est d'avoir des commerces et pour les résidents du Site d'avoir un parc pour s'y balader et vivre dans l'écoquartier près de la nature. Un étang d'eau pourrait favoriser la présence de variétés d'oiseaux déjà présents dans le quartier.

Les 2600 personnes qui habiteraient les lieux plus celles qui y travailleront auront besoin d'espace pour se balader au-delà des trottoirs bordés de gazon et feuillage car ils n'auront pas de cours, et le boisé St-Sulpice est trop petit pour le besoin et le parc Frédéric Bach n'est pas un parc boisé.

Je fais une parenthèse ici pour dire que j'ai estimé à 200 personnes seules (200 logements soit 20%), 200 familles de 4 (200 familiaux, 20%) et 200 familles de 3 (200 abordables 20%) et le reste en condo (2,5 personnes x 400 condos privés, 40%) pour arriver à près de 2600 personnes (200+800+600+1000= 2600) – rien en fait dans le projet ne permet d'estimer le nombre de personnes car **les grandeurs des logements sont inconnus, et ce manque de clarté sur le nombre met un doute sur la faisabilité de n'avoir qu'une voiture par 3 ménages aussi.** Je ferme cette parenthèse.

Le projet prévoit (0,35 ha) de boisé, ce qui est 3500 m² donc 1,16 m² par personne! et je ne compte pas les résidents de proximité qui aimeraient profiter de ce poumon naturel supplémentaire pour améliorer la qualité de l'air en s'y baladant.

Le Devoir citait dernièrement un expert ingénieur forestier, Jean Girard haut fonctionnaire au bureau du Forestier en chef du Québec, qu'il va falloir oser d'autres types d'essence et qu'en gros, le réchauffement climatique nécessite qu'on ait des laboratoires test avec le reboisement. Je suis donc d'avis que **pour se prévaloir du terme d'écoquartier, on se doit comme société de reboiser une grande partie de ce territoire et étudier quelles espèces d'arbres seront résilientes aux changements climatiques** et quelles espèces aideront de capter plus de CO₂. Ainsi j'invite l'implication de chercheurs experts dans le domaine et j'invite les élus à faire preuve d'ambition écologique car jamais on a reboisé de grand secteur de la Ville pour réellement réduire les îlots de chaleur pas seulement avec une coulée

« Les plus de 2500 personnes qui habiteraient les lieux plus celles qui y travailleront auront besoin d'espace pour se balader au-delà des trottoirs bordés de gazon et d'herbes hautes car ils n'auront pas de cours »

verte et des herbes hautes. Réf. : <https://www.ledevoir.com/societe/environnement/600372/la-gestion-des-forets-necessitera-des-solutions-nouvelles>

Nous sommes en 2021, la qualité de vie des Montréalais passe par le reboisement de secteurs urbains

« J’invite les élus à faire preuve d’ambition écologique car jamais on a reboisé de grand secteur de la Ville pour réellement réduire les îlots de chaleur pas seulement avec une coulée verte et des herbes hautes.

pour bâtir un observatoire urbain en plus de répondre aux besoins des résidents.

« Au Québec, nous disposons d’une expertise en sciences forestières qui peut contribuer à cet observatoire. Cette expertise est réunie au sein du Centre d’étude de la forêt (CEF), qui regroupe plus d’une centaine de chercheurs de 11 universités québécoises, de même qu’une imposante relève scientifique (plus de 450 étudiants et plus de 50 chercheurs postdoctoraux). »

Réf. :

<https://www.ledevoir.com/opinion/idees/597283/la-communauté-scientifique-inquiete-de-la-gestion-des-forets>

[forets](#)

Le jardin botanique a une superficie de 75 hectares, ce qui en fait le deuxième plus grand au monde, derrière celui de Londres. On y trouve 22 000 espèces d’arbres, arbustes, plantes et fleurs (Réf. Google).

Créons une oasis au cœur d’Ahuntsic en y établissant un secteur résidentiel et boisé unique en son genre, **un écoquartier ou les résidents ne se sentent pas au centre-ville tout comme dans le secteur St-Sulpice actuel qui n’a en majorité que 2 étages** et pas plus de 4 étages actuellement sur le secteur sud de la voie ferrée.

Le mini boisé actuel (0,35 ou 3500 m²) ne survivra pas, même si on l’augmente de 40% (soit 0,14 ha ou 1400 m²). Il ne serait qu’esthétique à cette taille sans pouvoir s’y balader car trop de gens habiteront les lieux. **Il faut consulter les experts pour faire un parc boisé aménagé d’une grandeur ambitieuse**, et oui, en diminuant le nombre d’immeuble à construire. Si l’on accepte qu’il y ait 2 immeubles de 10 étages, faisons le choix de société que tout le reste soit un parc aménagé quitte à y inclure des commerces seulement.

Aussi, le plan proposé inclus même une bâtisse dans ce mini boisé, ce qui contrevient à protéger l’état naturel.

Je demande à la Ville que le reboisement débute dès la fin de la décontamination du terrain, et ce, en début de travaux afin d’avoir des arbres plus matures à la fin des 10 ans de construction, assurant ainsi la création du parc boisé utilisable dès l’arrivée des premiers résidents. Rappelons que très peu auront des voitures et se baladeront en vélo et à pieds.

Deuxièmement – trop d’immeubles, trop haut pour le secteur

Si le projet n’avait qu’une seule tour à logement de 10 étages 100% pour des familles à revenu faible ou moyen, il resterait de l’espace pour un parc aménagé. Si le projet avait seulement 5 immeubles de 6

étages 100% pour des loyers modiques, école, bibliothèque, centre communautaire et commerces, cela permettrait aussi d'avoir un boisés aménagé significatif.

Mais plus de 10 immeubles majoritairement de 3 à 6 étages en **plus de 3 immeubles de 8 à 10 étages**, c'est beaucoup trop. J'insiste, beaucoup trop en nombre et en hauteurs. En mettrions-nous même un seul sur le Mont Royal? Et un autre dans le Parc Lafontaine? Non. Notre quartier n'est pas un centre-ville ni le boulevard l'Acadie.

Aussi, le nombre de OBNL qui se verront allouer des lots individuels amène des risques associés à la faisabilité économique, l'entretien des lieux et zones gazonnées communes, et incertitude de cohésion architecturale des lieux. Rappelons aussi que les représentants du Bureau de projet partagé ont donné en exemple que les études de bruits reliés au train devront être faites par ces OBNLs-promoteurs dont chacun a différentes expertises; devront-ils aussi gérer de garantir que leurs locataires n'acquièrent pas de voiture?

Aussi, le fait d'attribuer des lots un à un sur les 10 ans visés de construction met en péril ce but de mixité sociale. Un projet partiellement construit risque de réduire l'attrait des lieux car ses résidents seront constamment en dérangement relié au bruit des travaux et circulations des camions et machinerie, tout comme les résidents de proximité.

La mixité sociale visée n'est en rien assurée. On pouvait lire récemment dans le Journal de Montréal que la Mairesse Valérie Plante était inquiète de la montée des fusillades dans Montréal-Nord... Est-il démontré que d'aller y bâtir d'immenses tours à condos de luxe pour y créer une mixité sociale aiderait la problématique? Tous s'entendent qu'il ne faut pas créer un ghetto sur le site Louvain Est.

Réf. : La Mairesse Valérie Plante préoccupée par la hausse des fusillades dans le Nord-Est de Montréal, Journal de Montréal, 5 mai 2021 <https://www.journaldemontreal.com/2021/05/05/la-mairesse-valerie-plant-preoccupee-par-la-hausse-des-fusillades-dans-le-nord-est-de-montreal>

La qualité de vie des lieux est aussi douteuse car le train bruyant y passe, aucune cour privée n'est prévue et les gens y demeurant n'auront aucune intimité extérieure (voir photo des habitations à loyers modiques (face au Site Louvain Est) où les gens installent toutes sortes de clôtures et panneaux sur leurs balcons pour avoir un peu d'intimité.



En plus du bruit des avions du corridor aérien, les trains sont non seulement bruyants mais aussi amènent des vibrations pour les logements de ce côté.

Si la qualité de vie des lieux n'est vraiment pas agréable, et que les grandeurs de logements ne sont pas adéquates pour la demande du marché par les familles, on ne sait pas si les parties privées ou condos se vendront et cela n'assurera en rien la mixité sociale tant attendue pour éviter de ghettoïser et assurer la paix et pérennité de l'usage des lieux. Plusieurs promoteurs immobiliers dénoncent la faisabilité économique du 20-20-20 et on lit dans l'article suivant que « **Le règlement (20-20-20) augmente les exigences pour construire à Montréal. La facture sera refilée aux jeunes familles qui veulent acheter et les fera fuir vers la banlieue** », dénonce Lionel Perez, chef de l'opposition à l'hôtel de ville. »

Réf. : Montréal dévoile son plan. La Presse, 5 nov 2020. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2020-11-05/acces-aux-logements-abordables/montreal-devoile-son-plan.php>

Troisièmement – les besoins des familles résidentes d'Ahuntsic n'ont pas été considérés

Je vous rappelle que je suis contre la recommandation de dézonage pour le projet tel que proposé. En voici une autre raison.

Les familles avec revenus moyens à élevés quittent Montréal et le modèle proposé n'adresse pas ces besoins étant donné que les lots seront attribués à des OBNLs.

Aucun OSBL ne s'occupe des familles à revenus moyens à élevés qui DOIVENT quitter Montréal car elles ne peuvent pas acheter à Ahuntsic. Je tente de caractériser plus loin dans cette section pour les Commissaires ce que je perçois comme étant des familles ne pouvant pas accéder à la propriété.

Je suis mère de 2 jeunes enfants, et plusieurs familles de la garderie de mes enfants qui est à proximité du Site Louvain Est, ont dû quitter depuis les 7 dernières années pour ces raisons. J'ai récemment participé à un échange sur le groupe Facebook des *Parents de Ahuntsic* qui inclus plus de 4000 membres et près de 50 réponses ont été échangées sur le sujet. La majorité disant qu'il est impossible de trouver un logement ou acheter une maison dans Ahuntsic même s'ils ont un revenu moyen à élever. À titre d'exemple concret, une maison de 3 chambres s'est vendue en quelques jours plus de 830 milles \$ sur Du Proprio sur la rue Olivier-Maurault, cela équivaut à plus du double de l'évaluation foncière, et peut de résidents pourraient même acheter leur propre maison actuellement s'ils étaient premier acheteur. Les programmes de soutien ne sont pas applicables pour plusieurs surtout s'ils sont déjà propriétaires d'un mini condo.

Voici **quelques** exemples de réponses par les gens inquiets de ne pouvoir acheter à Montréal et ce, malgré de bons revenus :

Parents d'Ahuntsic

Groupe Privé · 4,0 k membres

À propos Discussion Mentorat Annonces Salons Sujets Membres Événements

1 février

Bonjour les parents!
En parlant avec plusieurs familles depuis quelques années, et on le constate aussi dans les médias, je suis peinée de voir que plusieurs familles même à revenu moyen ne peuvent plus acheter et vivre à Ahuntsic car trop \$\$\$.
Je cherche à entrer en contact avec vous car il n'y a pas d'organisme communautaire en tant que tel pour exprimer ces besoins. Il y a un projet à venir dans le quartier qui aura des audiences publiques prochainement.
Svp m'écrire en privé ou ici.
Merci au gestionnaire de ce groupe de permettre cette demande.

Vous et 36 autres

Solidaire

Commenter

132 commentaires

Tous les commentaires

Fr...
C'est notre cas... À court terme (peut-être moyen terme), notre famille est ok... Mais la suite m'inquiète.
Nous pensions avoir deux enfants, mais finalement ma dernière grossesse s'est avérée être des jumeaux...
On a deux chambres à coucher seulement dans l'appartement. On s'organise en attendant, mais la recherche de logement me donne l'impression qu'on devra quitter le quartier... peut-être même la ville...
Ça me fait surtout de la peine pour ma fille pour qui je n'aimerais pas qu'elle aille à changer d'école... bref...
Merci pour cette initiative.
J'ai hâte de suivre les développements.

Solidaire · Répondre · 12 semaines

Ch...
Bonjour! Le sujet m'intéresse. Je ne sais pas exactement la demande! Intéressée d'avoir plus d'infos par contre!
Je me considère dans la classe moyenne et j'ai pu acheter 1 condo et 1 maison avec de la patience à Ahuntsic. Il y a aussi le programme du gouvernement qui rembourse les taxes municipales (de bienvenue) lors d'un achat pour justement aider les familles à choisir Ahuntsic. J'ai rempli le formulaire mais les délais sont vraiment longs! J'espère avoir un résultat positif car les taxes sont de 7500\$ payables 2 mois après l'achat! 😞

J'aime · Répondre · 12 semaines · Modifié

répondu · 12 réponses

Le sujet m'interpelle beaucoup. Depuis plus de 20 ans que j'habite Montréal et c'est la première année où je pense sérieusement quitter la ville afin de pouvoir m'acheter une maison. J'ai déjà eu 2 condos dans Rosemont quand mes filles étaient petites et que j'étais encore avec le papa. Mais depuis que je suis séparée (8ans) je n'ai jamais réussi à me racheter quelque chose. Même en étant seule, je pense bien faire partie de la classe moyenne. Je suis enseignante. Mais pour avoir 3 chambres, les prix des condos me sont encore inaccessibles. Je paye un loyer depuis, mais les prix des loyers sont rendus plus qu'indécents. Je suis très intéressée par vos démarches. Merci de l'initiative.

Solidaire · Répondre · 12 semaines

on a répondu · 3 réponses

Ch...
Ça m'intéresse aussi!

Ca...
Nous sommes dans cette situation. Nous sommes bien intégrés dans le quartier, nous avons 3 enfants, un bon revenu familial et nous ne voyons pas comment nous pourrions acheter une propriété à court terme. C'est désolant 😞 Cl... is...
t. Nous serions intéressés à nous impliquer à ce niveau.

Solidaire · Répondre · 12 semaines · Modifié

on a répondu · 2 réponses

Che...e
Salut... Sujet fort intéressant... Je suis à Ahuntsic depuis bientôt 13 ans et ma foi je me rends compte que trouver un logement avec une chambre pour ma fille qui aura 9 ans en été relève du miracle. On est dans un 4 1/2 avec un garçon de 17 ans et une fille de 9 ans, et trouver un 5 1/2 est impossible considérant les coûts : Au lieu de payer un loyer exorbitant, vaut mieux acheter et payer son propre hypothèque. Je crois que votre idée est fort louable même au-delà du sujet du logement, on pourrait aussi élargir l'entraide vers d'autres domaines comme le travail, l'aide aux devoirs : Chacun peut apporter sa contribution aux autres.

J'aime · Répondre · 12 semaines

Le point a été présenté dans Le Devoir (13-14 mars 2021) expliquant que 36 000 Montréalais ont quitté la métropole pour la banlieue en 2020, et indique pour des projets à l'Île des Sœurs et dans l'arrondissement St-Laurent, que la valeur marchande d'une habitation de 500 000\$ le revenu du ménage devra être inférieur à 114 300\$ pour bénéficier de programme d'aide.

Réf. : <https://www.ledevoir.com/politique/montreal/596817/montreal-lance-un-nouveau-programme-pour-la-construction-de-logements-abordables>

Surtout, les résidents de proximité qui seront affectés par les travaux pendant plus de 10 ans, et affectés par le **débordement de stationnement et circulation dans les rues avoisinantes**, n'ont pas été consultés. Il est faux et biaisé de dire que les résidents ont été consultés et impliqués sous l'étiquette générique de citoyens. Les organismes communautaires sont organisés et rejoignent des centaines de personnes pour remplir des assemblées citoyennes et même cette consultation publique virtuelle implique très peu de résidents de proximité. Les résidents du quartier doivent être consultés au minimum par sondage puisqu'aucun référendum n'est jugé par les élus actuels comme étant requis.

Pour réellement répondre aux résidents d'Ahuntsic, il aurait fallu que la Ville installe sur les 3 bordures du site Louvain des affiches montrant le projet avec ces 10 immeubles dominants et faire appel à compléter un sondage et participer à l'audience publique. Les petits feuillets annonçant les rencontres au sous-sol d'église ont au plus rejoint une trentaine de résidents de proximité au fil des ans.

« Les résidents du quartier doivent être consultés au minimum par sondage puisqu'aucun référendum n'est jugé requis par les élus actuels. »

Les grandeurs des appartements ne sont pas établies clairement pour assurer une qualité de vie pour les familles, et rien de cadre les OBNL qui obtiendront les lots pour les obliger à inclure de grands appartements pour les familles qui pourraient les acheter.

Comment la mixité sera-t-elle assurée de façon pérenne ? La mixité inclu tous les niveaux sociaux et favorise une viabilité économique des lieux.

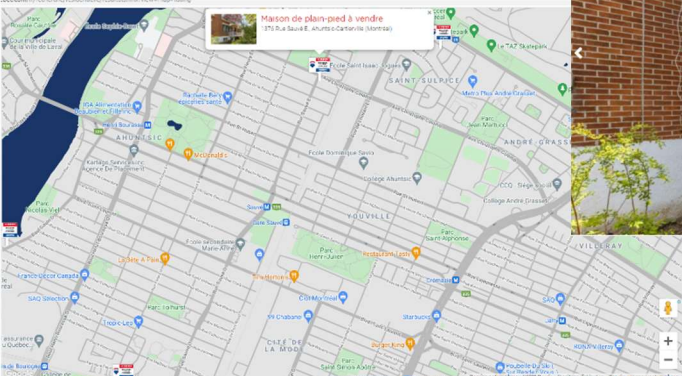
Comment définir « familles aux revenus-moyens-à-élevés-incapables-d'accéder-à-la-propriété » ?


Une seule résidence était en vente sur Remax dans le quartier au moment d'écrire ces lignes, soit <https://www.remax-quebec.com/fr/maison-a-vendre-montreal/1376-rue-sauve-e-ahuntsic-cartierville-24836245.rmx> demandant 569000\$

MAISON DE PLAIN-PIED A VENDRE - AHUNTSIC-CARTIERVILLE (MONTREAL)

569 000 \$

PHOTOS CARTE TELE + INTERNET





USL: 24836245

1376 RUE SAUVE E., AHUNTSIC-CARTIERVILLE (MONTREAL), H2C 2A2

Ahuntsic: cette maison est idéale pour une famille avec ses 3 chambres à coucher au rez-de-chaussée, beaucoup de rangement au sous-sol, un garage et une charmante cour aménagée comprenant une magnifique pergola. Située au cœur d'Ahuntsic, elle est près de tous les services à deux pas du parc St-Paul-de-la-Croix et de l'école Louis-Colin.

SUPERFICIE DU TERRAIN : 3 450 PI²

NOMBRE DE PIÈCES : 8

ANNÉE DE CONSTRUCTION : 1950



CALCULATRICE DE VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES

Coût de la propriété:	Mise de fonds:
<input type="text" value="569 000"/>	<input type="text" value="31 900"/> (5.61%)
Montant du prêt:	Taux d'intérêt:
<input type="text" value="537 100"/>	<input type="text" value="3,00"/>
Période d'amortissement:	Fréquence des versements:
<input type="text" value="25 ans"/>	<input type="text" value="Mensuelle"/>

2 541.80 \$



CALCULATRICE DE VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES

POUR LES RÉSIDENCES DE PLUS DE 500 000 \$, LA MISE DE FONDS MINIMALE EST DE 10 % (33 000 \$) POUR LA PARTIE DU PRIX QUI DÉPASSE 500 000 \$ ET DE 5 % (25 000 \$) POUR LA PARTIE INFÉRIEURE À 500 000 \$ POUR UNE MISE DE FONDS TOTAL DE 58 000 \$.

Coût de la propriété:	Mise de fonds:
<input type="text" value="830 000"/>	<input type="text" value="31 900"/>



CALCULATRICE DE VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES

Coût de la propriété:	Mise de fonds:
<input type="text" value="830 000"/>	<input type="text" value="83 000"/> (10%)
Montant du prêt:	Taux d'intérêt:
<input type="text" value="747 000"/>	<input type="text" value="3,00"/>
Période d'amortissement:	Fréquence des versements:
<input type="text" value="25 ans"/>	<input type="text" value="Mensuelle"/>

3 535.14 \$

Selon l'outil de calcul de prêt hypothécaire, il faut maison, une mise de fond de 31900\$ puis des mensuels de plus de 2500\$, sans compter la taxe de bienvenue et taxes foncières, et RÉNOVATIONS.

pour cette paiements

En 2^e calcul, en haut à droite, voici l'exemple pour une maison de 3 chambres s'étant vendue en quelques jours plus de 800 000\$ par Du Proprio. Pour cette maison unifamiliale, la mise de fond de 10% est obligatoire, soit 83000\$ plus des paiements mensuels de plus de 3500\$. Des experts devraient être consultés pour définir quel est le revenu familial pour se permettre cet achat même en vendant une précédente propriété ou condo.

Donc, toutes les familles ne pouvant payer ces montants devraient être jugées comme ayant besoin d'accès à l'achat de propriétés de taille adéquates même s'ils ont les moyens de payer dans un ordre de grandeur de prix-de-banlieue sans avoir de terrain ou cours privée.

Ahuntsic est au cœur de Montréal, avec tous les accès routiers pour se rendre au centre-ville, à l'est, à l'ouest, à Laval ou à l'aéroport en 20 minutes de voiture. Tout est à proximité, tant le Costco (4km) que La Petite Boulangerie (<1km), le Centre Claude-Robillard (<1km) ou le Marché Jean-Talon (4 km), en quelques minutes de route. Des experts en immobilier pourraient définir la valeur des lieux pour mieux évaluer l'impact en gain (ou perte) de taxes foncières pour la Ville afin de permettre la création de meilleurs fonds de soutien aux organismes communautaires pour aider notre communauté montréalaise.

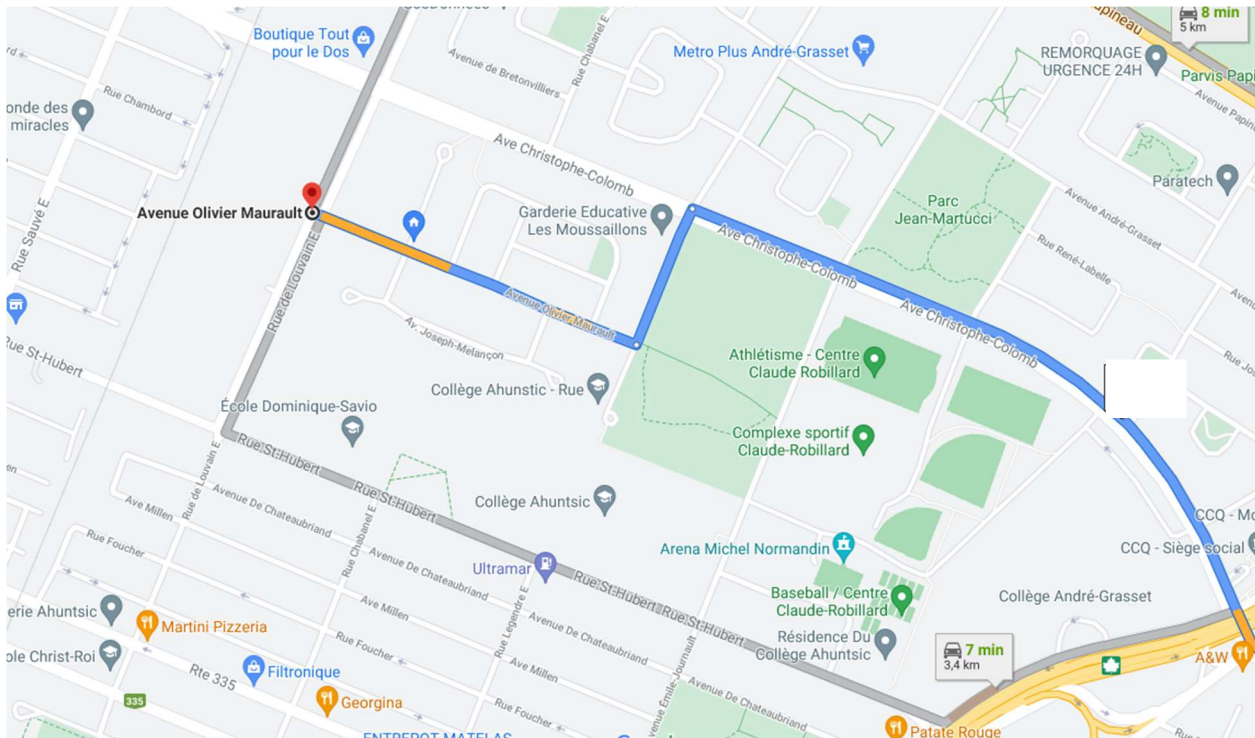
Ce qui m'amène à mon 4^e et dernier thème pour lequel je suis contre l'approbation de dézonage avec chèque en blanc.

Quatrièmement

Trop d'incertitudes et questions demeurent sans réponse par le Bureau de projet partagé quant à la faisabilité économique de l'ensemble du projet ce qui risque de mettre en péril la cohésion de mixité sociale tant attendue pour éviter de ghettoïser le site.

Les études d'impact sur la circulation utilisées datent d'avant la mise en place de réseaux de pistes cyclables et voies réservées dans les secteurs et ne sont donc pas valables.

AUCUNE étude n'a été faite de l'impact sur la circulation PENDANT les travaux par les camions et après les travaux par les résidents du nouveau quartier sur la rue Olivier-Maurault. En direction nord, par Christophe-Colomb, il est interdit de tourner à gauche sur la rue Louvain donc les véhicules devront prendre la rue Legendre Est puis Olivier-Maurault pour se rendre au site Louvain. Ce secteur résidentiel **risque de devenir une zone de circulation intense** à laquelle on pourrait se voir ajouter des dos-d'ânes en plus de vignettes de stationnement à plus de 2000\$ par décennie par résident automobiliste, sans compter un feu de circulation coin de Olivier-Maurault et Louvain, tous des éléments dérangeants supplémentaires pour les résidents actuels.



La question a été soulevée à plusieurs reprises et toujours laissée sans certitude en ce qui concerne le nombre estimé de voitures et leurs stationnements. En comparaison, un projet de 50 logements beaucoup plus près de la station de métro Sauvé prévoit 52 stationnements soit plus d'une voiture par ménage! Le projet s'est vu octroyé le permis par la Ville pour procéder. L'article ci-dessous indique : « Il comprendra 17 logements par niveau, dont 30 d'une chambre, 18 de deux chambres et trois de trois chambres. Un garage souterrain sera aménagé pour 37 cases de stationnement et 15 autres places seront prévues à l'extérieur. L'église sera préservée et sera accessible au nouveau développement par un passage souterrain. » « Le projet sera accompagné d'un aménagement paysager avec la plantation de 23 grands arbres et 12 autres plus petits. »

Réf. : Une cinquantaine de logements autour d'une église à Ahuntsic. Journal Métro Ahuntsic, 5 mars 2021. <https://journalmetro.com/local/ahuntsic-cartierville/2621944/une-cinquantaine-de-logements-autour-dune-eglise-a-ahuntsic/>

Si la Ville ne prévoit pas de débordement de stationnement dans les rues avoisinantes, ne devrait-elle pas donner gratuitement aux résidents actuels des vignettes valables indéfiniment?

Le Bureau de projet partagé devrait apporter des preuves tangibles pour assurer la viabilité de cet objectif de mixité sociale. Ainsi, pourquoi la Ville n'accorderait pas aux résidences à loyers modiques en face du site d'y installer boutiques, local communautaire pour Solidarité Ahuntsic et autres organismes ainsi que tenter la vente de logements pour y créer et démontrer que la mixité est possible et viable? L'entretien des lieux laisse grandement à désirer par le propriétaire des lieux; ainsi, comment s'assurer qu'à long terme, les OBNLs auront le financement pour l'entretien sur le Site Louvain Est?

Beaucoup de questions restent sans réponse, ou on en a des réponses vagues, dont voici quelques exemples :

- **Qu'est-il prévu comme zone cyclable? Les photos montrent des cyclistes et piétons sur 1,3 km de promenade, mais cela a-t-il été évalué pour la faisabilité et sécurité?**
- **Les pistes cyclables sont-elles prévues au projet initial pour les considérer dans l'impact sur la circulation et stationnement automobile sur le Site?**
- **Combien de logements pour les familles sont-ils prévus et de quelle grandeur?**
- **Qu'est-il prévu pour la coordination du financement et construction?**
- **Lorsqu'il est mentionné que « chaque lot sera cédé par la Ville », comment la Ville assurera la cohésion de développement architectural et la sélection des locataires ou co-propriétaires dans les cadres exigés selon ? Verra-t-on un immeuble créé par un OBNL avec sa propre clientèle visée et son budget X et un autre par un autre OBLN avec 100% de sa clientèle visée et son budget Y?**
- **Aucune étude de marché n'a été faite pour suggérer quels sont les commerces pouvant être requis ou viables sur place selon la population y résidant ou voisine.**

En conclusion

Le Bureau de projet partagé n'a fait aucune consultation systématique, sondage ou référendum auprès des résidents de proximité. En tout point, les demandeurs de consultation sont biaisés en faveur des organismes sans but lucratif. Quand on dit que les citoyens ont été consultés, c'est vrai mais ce ne sont pas les résidents qui seront affectés par la construction, la circulation et le débordement de stationnement, et au contraire pourraient bénéficier des lieux ainsi que tous les Montréalais qui passent tout près sur la piste cyclable.

Trop de questions demeurent sans réponse ou avec de grandes incertitudes et **on ne peut pas dézoner pour un chèque en blanc dans l'état actuel du projet proposé** et ce malgré le beau et grand travail fait par les bénévoles et organismes communautaires au fil des années.

Les études de faisabilité économique pour les OSBL de réaliser les projets, la décision d'accepter des promoteurs immobiliers reconnus, et les études sérieuses d'impact sur le débordement de stationnement et de trafic doivent être complétées pour un projet révisé.

Je réitère donc mon opinion que l'OCPM reporte d'un an la décision après la reprise d'une audience sur un projet révisé et plus concret, réalisable pour la réussite d'un écoquartier avec une bonne qualité de vie pour résidents et apport positif au quartier avoisinant sans créer de nuisance.

Le projet du Site Louvain étant en soit très similaire aux bâtisses adjacentes à loyer modique en face du site, sauf que celles-ci se limitent à 4 étages dans le respect de la hauteur des bâtiments du quartier, les experts doivent être consultés pour assurer la cohésion de développement et son entretien à long terme, et étendre grandement la proportion de zone boisée aménagée pour réellement en faire un écoquartier innovant et non pas créer un centre-ville ni un gros quartier comme tant d'autres ou celui-ci désuet qui mériterait une grande attention pour améliorer la qualité de vie de ses résidents actuels.

Première partie : Réponses aux questions reçues d'avance

Site Louvain Est
Séance de questions et réponses – 21 avril 2021

OCPM OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTREAL

ocpm.qc.ca/louvain

Première partie : Réponses aux questions reçues d'avance

Site Louvain Est
Séance de questions et réponses – 21 avril 2021

OCPM OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTREAL

ocpm.qc.ca/louvain-est

Photo des habitations à loyer modique (HLM) face au site Louvain (mai 2021).

