

Projet immobilier
« Anciens garages du MTQ »
Quartier Ahuntsic ouest

Résidents de la rue Hogue

Appuyé par :	Elaine Bissonnette	1999
	Éric Brosseau, Julie Desnoyers	2009
	Eva Maciejko, Dominic Joron	2011
	Patrice Lalande, Carole Simard	2008
	Gabriel Laurans, Nancy Meilleur	2010
	Alain Larouche	1986
	Pierre Lamarche	1997

Présenté par :	Gabriel Fugulin, le 23 mai 2012	1999
----------------	--	-------------

1. Architecture



Vue aérienne: vues TRÈS ÉLOIGNÉES

- les résidents **ne sont pas** « des outardes »...
- but : **minimiser le plus possible l'impact visuel** du projet !
- il manque : **vues de plain-pied, détails des bâtiments...**

Impacts visuels d'immeubles de 12 étages :

- tel que perçu **par les humains** qui circulent aux alentours
- Gauche : centre-ville et à droite : boul. Gouin Est

Architecture: concept « fermeture au quartier Ahuntsic »

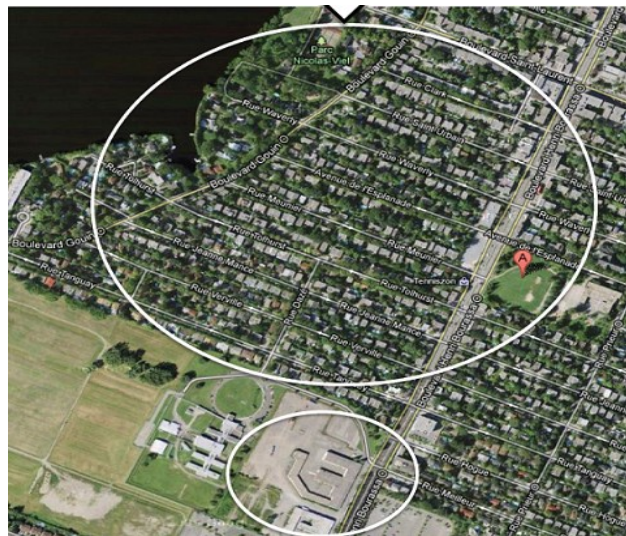
- Les immeubles constituent réellement des « murailles »
- Pas de vision pour créer un « ensemble architectural »
- Zone très minimale de services : « garderie ou ??? »
- Peu de détails techniques : « **présentation minimaliste** » ...

Détails

- Chaque tour est isolée des autres : il manque un « **module central unificateur** »
- Le parc intérieur va ressembler à une « **cour de prison** » : aucune vue dégagée...
- Rien pour créer un « **éco-quartier viable** », ex. manque « salles communes », pas de dépanneur, petites pharmacie, piscine ... « **qualité de vie ???** »

Des « habitations-dortoir » greffées, sans considérations d'urbanisme, à un quartier à forte identité !

2. Considérations pour un « milieu de vie agréable »



Il est aberrant de croire que le fait d'**ajouter environ +2500 personnes (932 logements)** à la population du quartier n'aura **pratiquement aucun impact** sur les infrastructures ?

- Sachant que les **écoles environnantes** sont déjà à capacité
- Que les problèmes de **transport en commun** ont à peine été effleurés
- Que les **problèmes de circulation** ont été minimisés :
ex. Meilleur +6 v/h AM et +7 v/h PM ???
- Que la **charge sur les égouts et l'aqueduc** n'a pas été étudiée
- Que le sujet de la **criminalité** n'a même pas été évoqué !
- Qu'une **zone verte, très faible** par rapport au quartier, sera offerte à tous ces gens (la photo ci-contre, imaginez le ratio)

Circulation :

- ex. livraisons journalières de repas et de médicaments pour 932 logements et à « *l'exclusion de toute autre activité du genre* ».
- ex. **Ajout de trafic** pour aller au Marché Central : pas étudié...

Les estimés actuels « ne tiennent pas la route ! »

Même si seulement 10% des logements passent des commandes, avec 25% en provenance des commerces sur Fleury :

- il y aurait : **+23 v/j** sur Meilleur et rues avoisinantes.
- ex. beaucoup de **virages illégaux** sur Hogue; cela va empirer nécessairement !!!

Que dire de tout le reste qui va s'y ajouter ?

Aqueduc & égouts, coûts?

Il est navrant de constater que la Ville n'ait pu fournir de renseignements précis quant à ces sujets.

- **Préoccupations minimalistes** de la part de l'arrondissement...

Nous demandons qu'il y ait des études relatives :

- **à la capacité du réseau d'absorber de tels influx supplémentaires ?**
- **indiquer les coûts engendrés pour les mises à niveau nécessaires ?**
- **qui va payer pour ces travaux?**

Espaces verts :

Ils seront **complètement encerclés** par de hautes tours qui cacheront substantiellement la vision dans **toutes les directions**:

Pourquoi le promoteur n'assume pas « les espaces verts » ?



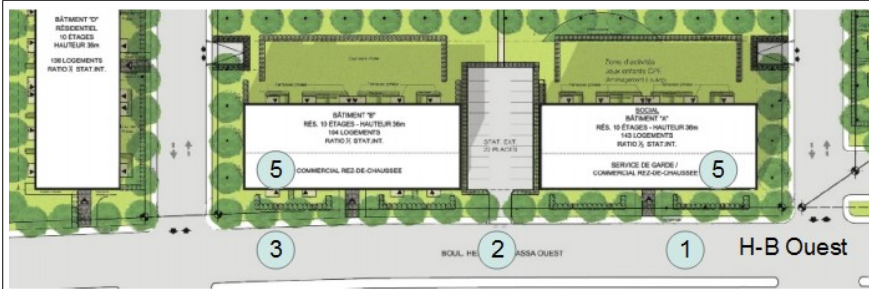
Il nous semble essentiel et vital de disposer d'aires de repos et de détente pour les résidents. Encore faut-il qu'il soit agréable de pouvoir y séjourner et pouvoir les fréquenter à l'année longue!

Étant donné notre climat et l'espace disponible, nous voyons la nécessité :

- **d'une aire extérieure de détente**, « protégée du climat »...
- **piscine, salles de sport, salle communautaire...**



3. Considérations pour un « milieu sécuritaire »



4 H-B Est

+2500 p : grande quantité de gens et de véhicules à proximité ...

Sécurité routière problématique :

- Voitures et bus
- Utilisateurs du transport par bus :
- **Aucune considération** pour faciliter son utilisation

« ... quartier de type TOD... » : abus de langage ???

Transports : sécurité routière menacée

1. Le **trafic d'H-B est intense et rapide** aux heures de pointe.
2. Une voiture qui veut stationner (point 2) va nécessairement ralentir la voie de droite et créer une densification à l'arrière; donc des automobilistes vont faire des tentatives pour couper vers la voie du milieu.
 - La sortie du stationnement sera problématique : les voitures devront aussi « couper » la file d'attente entre les feux ou « couper » un trafic rapide.
3. Autobus H-B ouest : **aucune zone d'arrêt-bus**; donc blocage de la voie de droite et mêmes problèmes de sécurité...
 - Aucun espace n'est disponible pour créer une **zone sécuritaire d'accès au bus** : les façades sur H-B sont-elles trop proches ?
4. **Besoin d'un abri-bus de qualité** à cause du climat (pluie, neige...)
5. **Transport à vélo** : dans ma rue, il y a déjà des cyclistes à l'année longue...

Encore faut-il penser TOD « de façon concrète » ?

Sécurisation des lieux & criminalité

Les **nombreux accès** aux tours rendront difficile le contrôle des allées et venues des:

- résidents
- personnes extérieures



Quelques interrogations ?

Quels systèmes ont été prévus pour sécuriser :

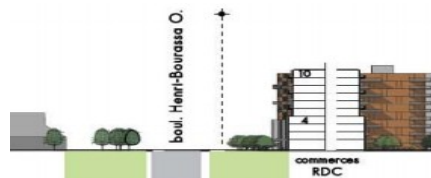
- les stationnements souterrains, ascenseurs, corridors...
- surveiller les allées & venues à l'intérieur des bâtiments?

Ex : le « livreur de pizza » va-t-il porter la commande au logement ou le résident va-t-il descendre et payer dans une zone surveillée ?

Ex : sera-ce possible 24h/jour ou restreint ?

Pollution

REM. : difficile d'évaluer la distance « H-B à façades » : **pas d'échelle** sur les plans du promoteur...



Façades sur Henri-Bourassa (point 5)

Les « façades longues » sont très proches du boulevard et les résidents seront soumis, 24h / 24h :

- aux **bruits excessifs** et à de l'**air pollué** (proximité automobiles)

S'est-on assuré des règlements à ce sujet ?

Quels sont les « niveaux actuels » de bruit et de pollution ?

4. Laval : ÉvoluCité & projets de « quartiers où il fera bon vivre »

LaPresse, 5 mai 2012, cahier « Maison & Immobilier »

Centre-ville Laval & Projet Groupe Jadco : « Lumières »

- 700 appartements, copropriétés, 6 immeubles
 - Immenses fenêtres, la « lumière entrera à flots »
 - Esplanade avec jets d'eau, patinoire en hiver
 - Piscine intérieure, salle d'exercices, salle de réception dans un bâtiment à part
- André Doudak, PDG de Jadco & Carole Doudak
- « ***tout a été prévu : du mobilier urbain à l'ensoleillement à la tombée du jour*** »
 - « ***nous voulons promouvoir une vie de famille à l'extérieur, hiver comme été*** »
 - « ***Ce projet qui crée un milieu exceptionnel pour les jeunes familles, démontre que Laval a atteint une nouvelle maturité dans son urbanisation*** ». Grâce aux services, aux commerces et au système de transports en commun efficace maintenant offerts, Laval possède un pouvoir d'attraction qu'il n'avait pas il y a 10 ans » Gilles Vaillancourt, maire de Laval
 - « ***(les complexes prévus)... ont en commun le souci de créer de véritables quartiers, dans le respect de l'environnement. Tous profitent de la proximité des grands axes routiers et du centre-ville de Laval, qui est en train de se définir. De plus en plus de citoyens font le choix de venir à Laval pour le style de vie qui y est offert*** » Pierre Desroches, PDG de Laval Technopole.

Laval, 2011 : programme « Évolucité » (centre-ville)

- Une vision d'avenir, un guide pour l'aménagement de son territoire
- Planifier différemment la croissance de la ville afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Densifier, favoriser le transport actif, valoriser l'environnement, encourager la vie de quartier
- Projets résidentiels mixtes avec commerces et services
- Des espaces publics invitants
- Favoriser les déplacements à pied et à vélo
- Design urbain recherché
- « ***les promoteurs de projets désirent créer des quartiers où il fera bon vivre et non seulement les habitations*** » Pierre Desroches, PDG de Laval Technopole

« Qualité de vie », qu'en est-il à Montréal ?

5. Montréal 2012 : projet « ancien garage MTQ »

- Pratiquement : il reste très peu d'espaces développables
- Le PPU a « traîné la patte » pendant des années
- Conseil d'Arrondissement & Ville de Montréal: en choisissant le processus « 89 », il foule aux pieds les principes démocratiques et la participation citoyenne.
- Plan d'urbanisme Ahuntsic-C. p 8 : « ... Ces projets doivent cependant faire l'objet d'une attention particulière quant à leur **intégration et à leur qualité architecturale.** »
- Le projet MTQ se trouve complètement « à la remorque du promoteur »

- Donc, il faut planifier ce qui reste en **fonction du futur**
- Les responsables du PPU sont à blâmer pour leur **inaction**
- Les gens d'Ahuntsic sont assez conscients et éduqués pour mériter de participer au développement d'un quartier qu'ils habitent depuis des décennies : « qu'en est-il de la véritable démocratie, celle des payeurs de taxes » ?
- Manifestement, le CCU d'Arrondissement n'y a pas prêté beaucoup d'attention...
- Les autorités manquent gravement à leurs obligations !

6. Recommandations à l'OCPM

<p>1. Projet de style « Habitations – dortoir », dont la densité contraste brutalement avec celle du quartier environnant.</p>	<p>1. Nous sommes d'accord avec une « densification modérée »</p> <ul style="list-style-type: none"> • qui s'harmonisera mieux à l'existant, • pour en faire « un quartier où il fera bon vivre »
<p>2. Il est inconcevable de procéder à de telles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sans se doter d'un plan directeur étoffé • qui intégrera une « vision sur le futur » du quartier 	<p>2. L'élaboration d'un PPU, qui fasse consensus (ville, citoyens) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Doit PRÉCÉDER la construction des infrastructures. • Doit être en ACCORD avec le Plan d'Urbanisme • Ne doit pas nécessiter de dérogations excessives...
<p>3. Les études d'impact ont été « superficielles » : beaucoup de questions aux audiences, et « beaucoup de réponses évasives »; tant de la part du promoteur que des représentants de la Ville/Arrondissement...</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'urbanisme s'est borné à un ratio de « béton / espace vert »... • Le TOD mentionné n'était « que du vent » et des « vœux pieux »... • Aucun chiffrage par rapports aux coûts indirects induits (ex. écoles) 	<p>3. Les dossiers afférents « crédibles » doivent nécessairement accompagner tout influx majeur au quartier:</p> <p>Aux niveaux : écoles, transport, sécurité, égouts, aqueduc...</p> <ul style="list-style-type: none"> • évaluer & mieux comprendre les impacts long terme • connaître les coûts de mise-à-niveau des infrastructures
<p>4. Le projet s'est fait « par-dessus » la tête des citoyens :</p> <ul style="list-style-type: none"> • manque de démocratie de la part des élus (ceux-la même qui devraient donner l'exemple) • manque de leadership ex. PPU : en attente depuis des années • le promoteur est, en pratique, la « locomotive » de l'Arrondissement ! 	<p>4. Nous demandons que les citoyens soient consultés et impliqués dans le développement du projet « Garages MTQ ».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ils ont fait la preuve de leur engagement pour que le futur développement du quartier « respecte et maintienne une bonne qualité de vie pour tous ses citoyens » • Ils sont aussi très mobilisés et assez coopératifs pour apporter une contribution valable à l'élaboration d'un tel projet
<p style="text-align: center;">Globalement :</p> <p>Par manque de démocratie participative Par manque d'études et de considérations d'urbanisme Par le peu de détails sur l'architecture et la construction</p> <ul style="list-style-type: none"> • Montréal Ville Unesco du design (2006) ? • certification LEEDS, développement durable ? <p>Par manque d'études d'impact Par manque d'une vision orientée vers le futur...</p>	<p style="text-align: center;">Nous demandons :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Que le projet Garages MTQ soit REVISÉ ● Un MORATOIRE et ● Une « révision en profondeur » qui tienne compte des préoccupations exprimées par les citoyens lors des audiences de l'OCPM

7. SOMMAIRE

Nous ne nous sentons « pas très fiers » d'appartenir à la Ville de Montréal :

Nous constatons des méthodes et une vision « plutôt passéistes »

Nous sommes fiers d'appartenir au quartier d'Ahuntsic ouest

Nous remercions les gens qui se sont déplacés et ont manifesté leur solidarité

Nous félicitons les « esprits responsables » qui ont lancé et soutenu la mobilisation

Nous remercions l'OCPM qui nous permet d'exprimer « une forme de démocratie à posteriori »

Gabriel Fugulin, au nom des résidents de la rue Hogue