

Mémoire

Présenté dans le cadre des consultations tenues par

L'Office de la consultation publique de Montréal

sur

La revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q.

Déposé par

Charles Obry

Mai 2012

Présentation

Je suis résident du quartier Ahuntsic depuis ma naissance et propriétaire d'un duplex dans la paroisse Saint-André-Apôtre depuis 2ans. Nous avons choisi le quartier Ahuntsic et plus spécifiquement la paroisse Saint-André-Apôtre, pour sa tranquillité, sa sécurité et sa qualité de vie.

Mise en contexte du projet

Qu'est-ce qui compose un quartier ou une ville ? On pense immédiatement aux immeubles, aux rues, au mobilier urbain, etc. Mais c'est avant tout une communauté. Ce sont des citoyens, des hommes, des femmes et des enfants qui vivent et interagissent ensemble.

Ce sont ces différentes communautés qui donnent un sens et une vie aux quartiers et villes qu'ils habitent.

Il y a 100 ans le quartier Ahuntsic n'était qu'un village. Avec les années, les rues venant du sud de la ville se sont prolongées et ont rejointes le boulevard Gouin. Ainsi, étalé sur quelques décennies, le quartier Ahuntsic s'est construit. Les maisons, duplex, triplex, immeubles d'appartements et commerces sont apparus. Au fur et à mesure que les rues se sont construites, les écoles et les parcs ont été prévus dans les plans d'urbanisme puis réalisés.

À la fin des années 1960, la population a atteint environ 3000 personnes dans le secteur Saint-André-Apôtre et est resté stable depuis, soit depuis près de 50ans. Un équilibre a été atteint.

Maintenant on nous propose un projet qui concentrera l'équivalent de la population de la paroisse dans le sixième de sa superficie dans des tours de 8 à 12 étages et cela en moins de cinq ans.

Comment peut-on justifier un tel déséquilibre du quartier ? On le fait au nom de la densification.

La densification

La densification des villes est une pratique en urbanisme de plus en plus courante et observé partout dans le monde. On peut se demander pourquoi. En voici les principales raisons.

- Les villes établies (comme Montréal) n'ont plus de nouveau développement et cherche à augmenter leur revenus via les taxes foncières. Il s'agit de leur principale source de revenus, pour ne pas dire que c'est pratiquement la seule.
- Pour aider à réduire l'étalement urbain, la pollution, le réchauffement climatique, etc. les urbanistes et les thinktank ont proposé cette solution de densification des villes.
- Les promoteurs ont saisi l'opportunité et construisent des tours de condominium, permettant des économies d'échelle et ainsi maximisent leurs profits.

Dans le contexte actuel de nos sociétés, et d'un point de vue purement théorique il s'agit là de motivations logiques et mêmes louables. Nos villes vieillissent et ont grandement besoin d'entretien. La population mondiale est maintenant sensibilisée à la cause environnementale. La société occidentale est basé sur le capitalisme, alors la recherche du profit ne peut être remise en question. Toutes ces forces ont donc contribué à créer une tendance dans le développement des villes. On l'appelle `densification`, `smartGrowth` ou `Compact City`.

Alors comme toujours, l'être humain aime bien appliquer sans discernement des règles ou dogmes. On densifie donc partout où c'est possible, au centre-ville, comme en banlieue, sans se poser de question sur la durabilité de ces projets de densifications.

Par contre, en pratique, la densification n'est pas une panacée et encore moins une fin en soi. Elle doit être soigneusement planifié et intégré en tenant compte de son milieu environnant. Car toutes les problématiques qui sont présentes dans les milieux de faibles à moyennes densité se retrouveront également dans les zones de forte densité. Seulement elles y seront concentrées et exacerbées.

De plus, une forte densification se prête bien à des milieux offrant une grande densité de service et d'emploi. Par exemple au centre-ville l'on retrouve une densité d'emploi de 2 à 5 fois celle des autres secteurs¹. Il en va de même pour la concentration des services de transport en commun, commerces, restaurants, salle de spectacle, musée, universités, etc. La réalité est tout autre dans un quartier résidentiel comme Ahuntsic.

De plus, la part de population attirées par les milieux de vie à forte densité comme au centre-ville, est souvent des professionnel sans enfants ou des étudiants, ce n'est pas du tout la même que dans un quartier résidentiel comme Ahuntsic où l'on retrouve surtout des familles avec enfants. Les besoins et aspirations ne sont donc pas du tout les mêmes.

¹ Ville de Montréal, *L'évolution de l'emploi à Montréal 1981-2001 : Les grands constats*, Montréal, coll. « Montréal en statistiques », janvier 2005, p2-3.

La demande pour des projets de condominium dans un quartier comme Ahuntsic est présente mais pas importante. Le quartier, de part la nature de sa communauté, ses services et ses infrastructures n'est donc pas compatible avec un projet ayant une densification aussi élevée.

On peut déjà prévoir les problèmes, dont les principaux seront les suivants :

- Augmentation substantielle de la circulation dans les rues résidentielles avoisinantes
- Congestion du réseau de transport en commun local.
- Manque de place dans les écoles primaires du quartier.
- Problèmes de stationnement sur les rues avoisinantes au projet.
- Augmentation probable de la criminalité dans le secteur.

Car ces problèmes sont des conséquences connues et directes sur la population avoisinante d'un projet de densification lorsque ce dernier est mal planifié et mal adapté à son environnement. Il s'agit du 'paradoxe de la densification'.

This implies that planning policies which increase population densities will, under „normal circumstances“ reduce overall vehicle use, but increase its concentration in the intensified areas, causing a range of local environmental and social problems, unless significant steps are taken to constrain the generation of additional traffic. It is important that this paradox of intensification is recognised, to avoid false expectations and focus attention on the other policies which must accompany intensification if environmental and social goals are to be achieved.²

Conclusion

En conclusion, je crois qu'il faut un moratoire pour permettre de définir un plan d'urbanisme qui tiendra compte des réalités du développement immobilier devenus incontournables de nos jours (manque de revenus des villes, environnement, rentabilité) qui demandent une certaine densification.

Mais, surtout, qui tiendra compte du milieu de vie établi depuis 50 ans de la communauté de Ahuntsic Ouest qui, ne l'oublions pas, accueillera le projet.

² Melia, S., Parkhurst, G. and Barton, H. (2012). The paradox of intensification. *Journal of Transport Policy*, 18(1).