

Parce que notre quartier nous tient à cœur !

Familles Lemanceau, Dormoy, Simon, Lemoine, Georgiev, Beausoleil, Aguiar

20 mai 2012

Ce document est le fruit de la réflexion de plusieurs familles vivant dans le quartier d'Ahuntsic et ayant pris connaissance du projet de construction Musto.

Tout d'abord, nous tenons à préciser que nous ne sommes pas contre un projet de développement et de réaménagement des anciens garages du MTQ, mais que nous souhaiterions que cela se fasse de manière plus harmonieuse pour notre quartier.

Nous avons participé aux consultations publiques ce qui a permis d'éclaircir un certain nombre de points nébuleux et de nous faire une opinion sur ce projet de construction, et certains d'entre nous sont allés au Conseil de Ville, le lundi 14 mai 2012.

Une première partie traitera des points sur lesquels nous nous opposons à la construction des tours Musto et dans une deuxième partie, nous présenterons notre vision d'un développement harmonieux pour notre quartier.

Notre opinion concernant le projet de construction Musto

Nous pensons que ce projet est disproportionné par rapport à la majorité des habitations du quartier qui sont de type unifamiliale ou duplex. La norme de construction du quartier est de trois étages, alors que ce qui est proposé sont huit bâtiments de huit à douze étages, soit 932 logements, dont 143 logements sociaux. Ce projet va accueillir quasiment la même proportion d'habitants que ceux qui habitent le quartier Ahuntsic, soit environ 2 500 personnes.

Lors du Conseil de Ville, de lundi 14 mai 2012, auquel certains d'entre nous sommes allés, nous sommes restés stupéfaits lorsque nous avons entendu notre Maire M. Gagnier répondre à une question d'un de nos représentants du Comité de citoyens du quartier, que ce projet était tout à fait en harmonie avec celui des tours de 15 étages qui bordent l'autoroute 15 sur le boulevard de l'Acadie, sauf que ces constructions se trouvent à 1,1 km du projet de construction Musto dans notre quartier. À croire que notre Maire ne connaît pas son quartier et qu'il souhaite faire un coup d'éclat avant les prochaines élections sans tenir compte de l'opinion de ses électeurs. C'est terrifiant, nous avons élu un maire pour les idées d'Union Montréal et ensuite, il s'est dissocié de son parti politique sans partager avec ses électeurs ses nouvelles idées.

Aucun plan d'urbanisme n'a été présenté aux citoyens et aucune vision à long terme ne se dessine dans ce projet qui n'a pas été pensé dans son ensemble.

Une autre de nos préoccupations est l'hyperdensité et la surpopulation dans un espace restreint d'habitations, ainsi que l'accroissement de la population du quartier Ahuntsic. Nous avons entendu que ce projet favorisait la mixité. Mais

comment peut-on parler de mixité puisqu'il appert que les logements sociaux que le promoteur a l'obligation de construire, seront tous localisés dans le bâtiment sur Henri-Bourassa. Généralement, pour qu'une mixité réussisse, cela implique la cohabitation dans un même bâtiment de loyers à prix modérés et d'autres pour des familles plus aisées ainsi qu'une mixité familles-personnes âgées. Nous avons déjà dans notre quartier des projets de mixité réussis tel que le bâtiment sur Henri-Bourassa à l'angle de l'Esplanade. Compte tenu de la localisation de ce projet derrière les deux prisons, nous craignons de voir attribuer la majorité des logements sociaux aux familles des détenus.

Une autre grande réalisation en cours de construction, Les jardins Millen en face du métro Henri-Bourassa, résidence pour retraités, risque également d'accroître la densité de population de notre quartier. Un autre facteur à prendre également en considération est le rajeunissement de notre quartier. En effet, beaucoup de personnes âgées de notre quartier ont vendu leurs maisons au profit de jeunes familles et tranquillement, notre population croît d'année en année, ce qui ne semble pas avoir été pris en considération.

Autre point débattu, celui d'un projet TOD. D'après nos recherches (http://www.forumurba2015.com/4_urbatod/4.2_urbatod_2006/tod/Transit_Oriented_Development.pdf), « un TOD se définit souvent à l'échelle d'un quartier et se caractérise par :

- *Une vision intégrée du développement mettant l'accent sur l'amélioration de la qualité de vie, traduite dans un plan directeur et un plan d'aménagement **largement supportés par la population** et les autorités politiques;*
- *Un **pôle de transport collectif lourd**, que ce soit une station de Bus Rapid Transit, de tramway, de **métro, ou de train de banlieue, localisée au cœur du quartier**, et à partir duquel rayonnent des réseaux intégrés de bus, vélos, voies piétonnes, sur un réseau de rues dont le gabarit a été repensé;*
- *Un aménagement du territoire dans un rayon de 400 à 800 mètres autour du pôle, avec des infrastructures privilégiant le piéton et les moyens de transport alternatifs à l'auto solo (marche, vélo, patins à roues alignées, triporteur, bus, taxis, auto partage, etc.) pour les déplacements et **une distance de marche acceptable pour accéder à la station de transport collectif**;*
- *Un cadre bâti dense, de qualité et multifonctionnel, défini dans le règlement de zonage, regroupant stratégiquement des lieux de résidence adaptés aux besoins des différents groupes, **des services dits de proximité tels que dépanneurs, boulangerie, épicerie, restaurants, garderie, centres médicaux, écoles, des espaces à bureaux, des lieux institutionnels, des parcs, le tout intégré harmonieusement**;*
- *Une hiérarchisation des densités urbaines, prévue dans le plan de zonage, localisant les fonctions les plus denses autour du pôle de transport collectif, et décroissant vers la périphérie de 500 mètres;...*

- ***Une qualité accrue du design immobilier, de l'aménagement des espaces et du domaine public; ... »***

Si nous nous fions à cette définition, certains critères manquent. Ce projet n'est pas largement soutenu par la population du quartier. La gare de Bois-de-Boulogne est une gare fantôme mais certes dans un rayonnement de 500 mètres. Le trafic est faible, il n'y a pas de gare, il n'y a qu'une traverse, la ligne ne se rend pas au centre-ville, il n'y a qu'un seul accès de l'autre côté du futur projet, les tarifs AMT sont plus onéreux que la STM. Nous avons vaguement entendu que l'AMT avait un projet de réaménagement pour 2013 mais personne n'a été capable de nous l'affirmer ni de présenter un plan de développement.

L'autre moyen de transport qui pourrait être utilisé est le métro. Seulement la station Henri-Bourassa étant la plus proche, se trouve tout de même à 2 kilomètres du projet ! Pendant les consultations publiques, nous avons entendu que la STM n'avait pas été consultée pour une étude d'évaluation que cette hyperdensité de population allait générer sur le transport en commun (bus sur Henri-Bourassa et ligne orange déjà surchargée depuis l'ouverture des stations sur Laval).

En plus de la congestion des transports en commun, notre quartier risque d'être complètement congestionné par l'accroissement du nombre de voitures que va amener ce projet mais également les autres projets de construction en cours entre autres, Les jardins Millen en face du métro Henri-Bourassa et les tours Place l'acadie. Une étude sur l'impact de ce projet sur la circulation a été réalisée en février 2010 sur Henri-Bourassa, mais aucune étude n'a été réalisée au niveau des rues transversales.

Aucune étude n'a été réalisée concernant l'impact qu'un tel projet pourra avoir sur notre quartier au niveau de :

- la sécurité, compte tenu de l'hyperdensité de population, les risques d'augmentation de la délinquance et de trafic en tout genre (drogue, prostitution) est important. D'ailleurs plusieurs poches de criminalité sont déjà bien implantées et bien identifiées dans le quartier, et les services de police ont déjà bien du mal à gérer la situation.
- la sécurité routière, compte tenu de l'augmentation du trafic routier, en particulier sur les rues transversales à Henri-Bourassa,
- des services dits de proximité tels les services de santé (CLSC, hôpitaux, médecins de familles, ...), les écoles primaires et secondaires dont les capacités sont dépassées, le poste de police du quartier situé sur Papineau, les services de pompiers, les parcs et aires de jeux,...
- l'infrastructure existante qui d'après les experts de la Ville n'a pas la capacité de faire face à un tel projet,
- la santé des résidents, compte tenu de la décontamination du lieu, les nuisances sonores que vont générer les travaux et par la suite, l'augmentation de la pollution avec l'accroissement du nombre de voitures.

Comment les services actuels dits de proximité vont-ils pouvoir absorber cette nouvelle densité de population ? Aucune planification de services n'a été réalisée.

Notre vision d'un développement harmonieux pour notre quartier

Tel que mentionné plus haut, nous sommes favorables à un projet de développement sur l'ancien terrain du MTQ mais dans des conditions plus harmonieuses et plus raisonnables que ce qui est présenté. Nous considérons que notre Maire M. Gagnier n'a pas fait correctement ses devoirs et que rien n'a été pensé dans l'intérêt de ses électeurs ni du quartier mais plutôt avec une pensée hyper mercantile sans se soucier de la faisabilité d'un tel projet ni des conséquences sur l'arrondissement.

Nous souhaiterions que le zonage résidentiel de trois étages puisse être appliqué et respecté afin d'être en harmonie avec le quartier qui est à proximité. Nous ne pouvons pas nous empêcher de penser à une enclave compte tenu de la disposition des bâtiments qui manque d'ouverture et qui sera favorable au développement de la délinquance.

Un mélange de condominiums, de logements abordables et de logements sociaux devraient être mieux répartis afin de répondre aux critères de mixité, et ce, dans des bâtiments de quatre étages et moins. Une coopérative d'habitation pourrait être aussi un moyen d'attirer une population soucieuse de son environnement. Des duplex et des triplex pourraient aussi ajouter une certaine harmonie à la mixité.

Il est d'autant plus indispensable de développer et d'aménager un parc à l'image de ceux de notre quartier, tels que Nicolas-Viel, St-André-Apôtre, St-Benoît, parc Ahuntsic, incluant des jeux d'eau, une patageoire, des jeux d'enfants, compte tenu que cette partie ouest d'Ahuntsic en est dépourvu. Cela deviendrait un autre poumon plutôt qu'une enclave de chaleur et d'hyperdensité.

Si un projet de densité raisonnable voyait le jour, les services communautaires (santé, CLSC, hôpital, écoles primaires et secondaires, police, pompiers, ...) et les infrastructures de l'arrondissement pourraient sûrement mieux s'adapter et absorber une arrivée de nouveaux habitants.

Notre quartier doit **se doter impérativement d'un plan d'urbanisme et de développement à long terme** avant d'accepter un projet privé qui ne s'insère pas dans la vision du quartier. D'autant plus que le réaménagement des anciens garages du MTQ ne fait même pas partie de la stratégie de développement économiques ayant identifié quatre pôles : l'Acadie-Chabanel, Gouin-Laurentien,

le secteur du pont Viau et les berges de la rivière des Prairies (Courrier d'Ahuntsic du 10 mai 2012).

Les citoyens du quartier devraient avoir **l'opportunité de participer au développement et au réaménagement de leur quartier** comme à l'image de ce qui s'est fait pour la revitalisation du site de l'ancienne fourrière municipale. En effet, « *Les citoyens d'Ahuntsic ont eu l'occasion de laisser libre cours à leur créativité le 12 mai dernier. La Société de développement du Domaine Saint-Sulpice organisait une charrette, une séance de travail autour de la revitalisation du site de l'ancienne fourrière municipale. C'est la première fois qu'une charrette est organisée sur ce site. «Il s'agit **d'une démarche volontaire, qui vise à faire participer les citoyens et les groupes communautaires au développement du site**», explique Roch Tremblay, président du conseil d'administration de la Société de développement. Pendant cette journée de réflexion, les citoyens étaient invités à se réunir par équipe pour visiter le site, concevoir leurs projets et dessiner leurs plans...* » (Courrier d'Ahuntsic du 18 mai 2012).