

Montréal, 23 mai 2012-05-23

Mémoire présenté dans le cadre de la consultation publique sur l'aménagement des terrains du MTQ, arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

Présenté par : Elise Lamy et Stéphane Chartrand,
résidents d'Ahuntsic
Mémoire présenté en tant que résidents depuis 2001

Opinion : La hauteur des immeubles prévus de 12 et 8 étages ne respecte en rien la réalité du quartier composé principalement de maisons unifamiliales et de duplex. Nous croyons que cela affectera la valeur des propriétés en périphérie du projet. Il y aura de plus un clivage entre ces immeubles et le reste du quartier tant visuellement que socialement, le projet donnant l'effet d'un quartier dans le quartier. Aucune études sociologiques n'a été présentées pour que l'on puisse comprendre comment se fait l'intégration de quelques 2000 nouveaux résidents, sur une courte période, dans un quartier aussi vieux qu'Ahuntsic.

Recommandation : Le plan d'urbanisme de l'arrondissement doit être respecté et la hauteur des immeubles doit être ramenée à 4 à 6 étages en accord avec la densité prévue.

Opinion : La densité du projet tel que proposé aura des impacts sociaux considérables sur les services de proximité. On a mentionné lors de la période de questions que les enfants du primaire relèveront de l'école François-de-Laval située sur la rue Bois-de-Boulogne, coin de Salaberry. Socialement, cette école appartient à Cartierville et non au quartier Ahuntsic. C'est un découpage de territoire qui ne tient pas compte de la réalité des habitants du quartier, de leur sentiment d'appartenance et de la vie communautaire. Par ailleurs, les 2 écoles de quartier à proximité du projet sont déjà occupées à environ 96% de leur capacité.

Recommandation : L'arrondissement doit faire ses devoirs et planifier l'arrivée de ses nouveaux enfants dans le quartier en évaluant la nécessité d'ouvrir une nouvelle école dans le secteur. Cette évaluation doit être faite, des solutions identifiées et le projet concrétisé avant la complétion des travaux de la phase 1 pour assurer une intégration adéquate des enfants dans leur nouveau quartier.

Opinion : L'espace qui sera cédé à l'arrondissement (futur parc) me paraît, comme payeur de taxes, plutôt un fardeau qu'un cadeau. L'arrondissement peine à entretenir les parcs existants. Le problème de péréquation avec la ville centre a été largement discuté mais ce n'est pas réglé à ce stade-ci des pourparlers. Nous allons donc hériter d'un espace que nous n'avons probablement pas les moyens d'aménager, les nouvelles taxes générées par ce développement allant directement à la ville centre. De plus, le parc va se retrouver enclavé entre les immeubles avoisinants. La sécurité sera difficile à assurer le soir.

Recommandation : Le présent projet inclut déjà trop peu d'espaces verts pour s'opposer à ce parc mais je ne vois pas de solution à court terme pour répondre à ce problème financier. Par contre, un projet global moins dense aura un effet positif et pourrait désenclaver le parc. Le parc devrait être visible de la rue Henri-Bourrassa pour en assurer la surveillance. Le service de police du quartier devrait être consulté sur le sujet.

Opinion : Il y a des problèmes d'égouts sur la rue Jeanne-Mance lors des épisodes de pluie abondante. Cette problématique a été soulevée lors des périodes de questions. L'installation de bassins de rétention a été présentée comme solution.

Recommandation : Ce problème doit être réglé avant la fin des travaux de la phase 1 du développement prévu pour éviter de nouvelles inondations dans les maisons de la rue Jeanne-Mance.

Opinion : Dans l'avis donné lors de la réunion du 17 février 2012 par le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (C12-AC-01), on mentionne dans la conclusion que l'arrondissement devrait documenter les impacts des ensembles denses construits dans l'arrondissement, tant sur le plan social que sur le design urbain, afin d'en tirer des leçons pour les projets à venir. Comme payeur de taxes et comme résidents d'Ahuntsic ouest, nous sommes outrés de constater que le présent projet servira en quelques sortes de test pour les développements futurs! C'est le développement actuel qui doit être étudié, géré et encadré. En 2012, je conçois difficilement que l'arrondissement ne puisse pas faire de revue de la littérature sur le sujet, de recenser les meilleures pratiques dans le domaine, d'aller partager l'expertise d'autres villes similaires ou d'autres arrondissements pour faire une planification à long terme de ce terrain qui présente un potentiel énorme pour le quartier. On nous a mentionné lors des rencontres d'information que l'arrondissement n'a pas su mener à terme sa consultation auprès de firmes privées d'urbanistes pour différentes raisons. Ils sont alors allés de l'avant compte tenu des pressions exercées par le groupe Musto. L'arrondissement a manqué à ses devoirs d'administrateur et à ses devoirs de planification de développement. C'est un manque de respect inacceptable envers ses citoyens.

Recommandation : Respecter le plan d'urbanisme actuel qui doit encadrer le développement du quartier à défaut d'être capable de mener à bien des études de planification dans le présent projet. Aucun argument apporté par le promoteur ne justifie la dérogation demandée au niveau de la hauteur des bâtiments et de la densité du projet.

Opinion : Les études d'impact au niveau de la circulation ne respectent pas la réalité des déplacements faits dans le quartier. On nous a présenté des critères d'études qui n'adressent pas la problématique de circulation du quartier. Les résidents ont l'habitude de contourner les rues avec feux de circulation pour faciliter leurs déplacements. Les déplacements sur la rue

Hogue vers le sud , sur la rue Verville vers le nord et sur la rue Jeanne-Mance vers le sud à partir de Gouin auraient du être évalués.

Recommandations : L'arrondissement devrait reprendre les études d'impact sur la circulation en engageant elle-même une firme de consultants qui sera neutre dans ce dossier.

Opinion : Une concentration de quelques 120 logements sociaux dans le même immeuble tend à accroître les problèmes sociaux et la criminalité. Nous pouvons prendre comme exemple les habitations Jeanne-Mance ou Forsyth qui ont faits leurs preuves en terme de problématique. Par contre, la coop d'habitations est une solution plus gagnante en terme d'insertion sociale. Dans un quartier aisé comme Ahuntsic, les services communautaires pour les clientèles démunies sont rares ce qui ne favorisera pas l'intégration d'un nombre aussi élevé de familles. Cette concentration de logements risque de créer un ghetto. Ce phénomène largement documenté et étudié est rejeté dans plusieurs endroits alors pourquoi le retenir dans le présent développement. La criminalité relié à de tel ghetto peut créer un effet d'entraînement sur le reste de la communauté. L'arrondissement a encore manqué à son devoir de gestionnaire en ne faisant aucune étude ou recommandations particulières à ce niveau.

Recommandations : Adopter l'approche de coop d'habitations dans le présent développement. Si les HLM restent l'option privilégiée, il est absolument nécessaire que les logements soient distribués sur l'ensemble du projet et non concentrés dans une seule bâtisse et ce, pour le bien-être des occupants et du voisinage. L'arrondissement doit faire ses devoirs dans ce dossier et se baser sur des études crédibles pour présenter un plan de développement de logements sociaux qui soit respectueux des réalités du quartier et qui favorisera l'intégration de ses nouvelles familles.

EN CONCLUSION

Nous sommes insatisfaits du travail accompli par l'arrondissement dans ce dossier. Il n'a pas assumé ses responsabilités de gestionnaire et d'administrateur. Il est évident que le projet actuel va s'inscrire à moyen ou long terme dans un développement plus large compte tenu des espaces environnants. Les premières phases du projet donneront le ton au développement futur. Il est donc primordial pour l'arrondissement de reprendre le contrôle de la situation et de refaire ses devoirs par respect pour les citoyens et l'insatisfaction générale exprimée jusqu'à maintenant. Les dérogations demandées au plan d'urbanisme sont inacceptables pour le bien-être des résidents actuels et de ceux à venir. Il n'y a aucune urgence justifiant d'escamoter la planification à long terme dans ce dossier peu importe ce qu'en dit le promoteur..