

Consultation publique

Revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q.

Par le présent mémoire, j'aimerais porter à votre attention cinq des multiples sujets à considérer aux fins de la présente consultation publique et réalisation d'un plan urbain en annexe à notre magnifique quartier. Les terrains restant à développer à Ahuntsic se font rares et nous avons le devoir de bien encadrer leur développement, et ce, non seulement au bénéfice de la Ville de Montréal (ci après ; « La Ville ») mais aussi de ses résidents.

Besoins des résidents de notre secteur / quartier

Plusieurs familles font le choix de rechercher une maison à Montréal au lieu d'aller habiter la banlieue de Montréal. Il n'est cependant pas facile de réaliser ce désir. Rechercher un climat de banlieue, de vie familiale, tout en ayant une bonne quantité et qualité de commerce chez qui on peut se rendre à pied, n'est pas une chose si facile que cela à trouver. C'est une des nombreuses raisons pour laquelle il fait bon vivre dans notre quartier d'Ahuntsic ; il ne faudrait pas que par les décisions de nos élus et de leurs fonctionnaires, disparaisse cette richesse tant convoitée. Dans un même ordre d'idée, la Ville de Montréal ne cesse de promouvoir les qualités de notre belle ville afin d'attirer des résidents; il ne faudrait donc pas oublier les besoins de ceux-ci s'elle veut réaliser sont objectif et les attirer sur l'île de Montréal.

En 2006, Moi et mon conjoint avons décidé de rechercher et acheter une maison à Montréal ; une maison et non un condo. Nous recherchions une maison avec un terrain dans un quartier tranquille, un quartier où les jeunes familles y trouvent de bons voisins, des amis pour leurs enfants, de bonnes écoles, des parcs, des rues sécuritaires pour nos enfants, ... ce que nous avons trouvé rue Hogue. Un beau quartier de bungalow, maison semi-détachée ou duplex , avec des arbres, « tranquille », où il est agréable de se promener à pied peu importe l'heure de la journée, etc. Ces qualités sont au coeur de notre quartier et de ses richesses ; il faut les préserver. Il ne faudrait pas détruire et/ou faire des choix qui anéantissent les qualités recherchées par les résidents de notre quartier.

La venue d'un tel projet tel celui déposé par Construction Musto menace la vie de notre quartier. Ces condos ne correspondent pas aux caractéristiques de notre quartier. Déjà avec le zonage actuel permettant des immeuble de six étages, c'est démesurée de bâtir de tels immeubles en annexe de nos résidences, mais plus raisonnable que des tours allant jusqu'à 12 étages.

Il est temps de réfléchir à un plan de développement urbain, d'avoir une vision aux fins du développement de ce secteur en transformation et projet futur de secteur avoisinant, lequel serait en ligne avec les intérêts des résidents du quartier et non les intérêts purement pécuniers de la Ville et d'un promoteur. Lorsque nous cherchions une maison sur l'île de Montréal, ce

n'est pas des condos que nous cherchions mais une maison unifamiliale. C'est ce type de maison qui manque à Ahuntsic, voir même des maisons unifamiliale à grande superficie, pas des condos.

C'est nous qui devons décider et non laisser libre cours à des promoteurs qui n'ont visiblement pas les même objectifs que les résidents et par ricochet je l'espère bien, les même objectifs que la Ville pour ses citoyens. D'ailleurs, il n'est pas difficile de concevoir pourquoi la méthode utilisée dans le cas présent afin de faire changer les règlements de zonage ne fait pas appel à un référendum des citoyens, dont l'issue aurait été certaine... si le promoteur est tellement convaincu du bien fondé de son projet, qu'il le soumette à un référendum des résidents du quartier. Mais on rêve, puisqu'il est évident que ce dernier se doute bien que son projet ne s'insère aucunement dans le tissu urbain de notre quartier.

Bref, nous sommes bien content de notre maison, de notre quartier actuel, ... notre mini-banlieue dans la Ville de Montréal et nous demandons de le préserver.

La densité du projet de Construction Musto

Je n'ai pas effectué de recherche à l'appui par manque de temps, mais il est raisonnable de penser que 932 logements peuvent générer 2000 nouveaux résidents dans une superficie de 40 864 m². C'est beaucoup de monde à un même endroit. A cela s'ajoute un nombre d'enfants (personne de moins de 18 ans) potentiellement élevés qui se situerait autour de 200 enfants. Considérant aussi la présence de logement sociaux, cela réunit plusieurs facteurs gagnants favorisant les problème tels que la criminalité, problème de ressources en santé, problème de stationnement, etc

Dans un même ordre d'idée, il est faux de prétende que 932 logements à l'heure de pointe génèreront que 7 voitures supplémentaires par heures comme le prétend l'étude du promoteur. Selon les hypothèses retenues, on peut faire dire ce que l'on veut aux chiffres, mais le gros bon sens lui parle de lui même. Comment croyez-vous qu'ils atteindront le boul. Henri-Bourassa, puis leur résidence ces 932 ménages ? Et bien par nos rues, surtout la rue Meilleurs, la rue Hogue (donc la notre) et la rue Tanguay. Et on ne parle pas des écoles. Il est facile de faire des études et leur faire dire beaucoup de choses. Mais il semble que le promoteur a bien fait les études qu'il voulait, sans trop se soucier de ce qui se passerait juste au sud de Henri Bourassa.

Que dire de l'impact sur les services de notre quartier. A quelle école ma fille de 14 mois devra aller si d'ici son entrée à la maternelle, ces futurs résidents engorgent les écoles existantes. Il y avait une place pour elle lorsque nous avons acheté notre maison, et il y en a encore une à l'heure actuelle. Nous pouvons agrandir nos écoles, mais qui payera ces agrandissements ? Construction Musto ? J'ai bien peur que ce dernier s'en lavera les mains une fois qu'il aura fait son profit à la vente de ses unités de condo. Il ne s'inquiètera pas des problèmes sociaux et économique que son projet aura générés.

Il est vrai que ces unités de condo rapporteront aussi des revenus à la Ville, mais qu'en restera-t-il après avoir défrayé les coûts engendrés en infrastructures (agrandissement ou construction d'école, réseau routier, service de police, ...)

TOD

Avez-vous fait un sondage auprès des gens du quartier prenant le train afin de connaître leur opinion sur la gare Bois-de-Boulogne ? Grand nombre d'entre eux vous diront que pour se rendre au travail au Centre-Ville la gare Bois-de-Boulogne présente aucun avantage, qu'elle soit réaménagée ou pas. La majorité, comme mon conjoint, préféreront faire 2 KM en voiture pour se rendre à la gare Du Ruisseau que de se rendre (même à pied) à la gare Bois-de-Boulogne car ils se rendent au Centre-Ville en 15 minutes, comparativement à 35 minutes avec le trajet de la station Bois-de-Boulogne. Le trajet de la ligne s'arrêtant à la gare Bois-de-Boulogne est effectivement avantageux mais pour des gens qui partent de la Banlieue, et non pas pour les résidents de Ahuntsic. Le présent projet résidentiel ne générerait pas d'usagers de la gare Bois-de-Boulogne, mais plutôt surchargerait celle Du Ruisseau.

Bref, Construction Musto dit rencontrer les plans de développement TOD, mais les preuves ne sont pas à l'appui. Ce n'est pas parce que des résidents habiteront à une distance de marche d'une station de train, que ceux-ci utiliseront cette station de train. Le promoteur oublie les avantages qu'offre une autre station à proximité. Ces nouveaux résidents se rendront bien rapidement compte par eux mêmes que le déplacement par le train de la gare Bois-de-Boulogne est beaucoup moins efficace que celui par la gare Du Ruisseau pour se rendre au Centre-Ville. Il y aura alors une augmentation significative de l'achalandage de la Gare Du Ruisseau et le stationnement incitatif est pratiquement plein à l'heure actuelle (pas besoin d'une étude bidon sur le sujet, mon conjoint prend ce train tous les jours depuis 4 ans maintenant). Que fera-t-il lorsque le stationnement sera plein à partir de 8h30 le matin dû à une augmentation significative de l'achalandage? Reprendre sa voiture pour aller au Centre-Ville? Bravo pour le développement durable!

Zonage

Lors de l'achat, le promoteur connaissait très bien la limite existant limitant à 6 étages la construction d'immeubles et il a acheté sans condition relative à un changement de zonage. Un projet respectant le zonage actuel, bien que déjà très haut lorsque disposé au côté de maison unifamiliale et/ou duplex, respecterait mieux les résidents actuels et la vie globale de quartier existante.

Consultations publiques et mode de développement

Je tiens à souligner que tout le processus entourant ce projet de développement me laisse perplexe par rapport à la santé démocratique de Montréal. Nous sommes des Montréalais,

fiers de l'être, fiers d'y rester. Le processus choisi, et malheureusement qui semble avoir été défendu par les fonctionnaires municipaux et certains élus (dont le Maire de l'arrondissement, dont les propos rapportés dans les journaux de quartier m'ont profondément choqués), laisse encore une fois entrevoir que les citoyens de cette ville sont pris pour acquis. Alors que tout est fait pour attirer des gens dans le quartier, ce genre de processus nébuleux, obscur et qui sent plutôt mauvais me laisse un arrière gout affreux en bouche. Pourquoi le promoteur a-t-il eu plusieurs années afin de monter un projet avec des fonctionnaires et élus municipaux, alors que les résidents du quartier doivent se mobiliser en quelques semaines pour faire valoir leurs points de vue. Je comprends que les consultations publiques sont ouvertes et démocratiques, mais cela prend du temps. Vous savez, pour se payer une maison à Montréal par les temps qui courent, il faut travailler. Préparer un mémoire digne de ce nom prends cela aussi, du temps. Mais lorsqu'on travaille à temps plein avec un jeune bébé, c'est une denrée rare... Bref, l'impression que me laisse ce processus, c'est que la Ville travaille CONTRE les citoyens en place, qu'ils sont acquis et qu'on se fout complètement d'eux. Les réponses complètement décousues du représentant de la ville à la première rencontre d'information des citoyens le 8 mai, ainsi que des interventions à la séance du 9 mai m'ont démontrées que la Ville n'avait pas fait ses devoirs et se fiait ENTIEREMENT aux travaux du promoteur. Aucune vision, aucun travail de consultation, aucune réflexion. En fait, j'ai l'impression que la Ville travaille contre moi. Pour l'instant je vis dans la crainte que ce projet voie le jour et détruise notre quartier, par la faute de quelques individus qui n'ont pas su faire leur travail, individus payés à même mes taxes. Je ne suis pas encore déçue; j'espère ne pas l'être. Pour cela, il faudra que les représentants de la Ville et du quartier que j'ai choisi d'habiter prennent le taureau par les cornes et fassent leurs devoirs et demande au promoteur de mettre sur pied un projet qui tiens la route et respecte les résidents actuels.

Conclusion

Il est certain qu'un quartier de bungalow par rapport à un quartier d'immeubles à condo de six étages rapporteraient moins de revenu à la Ville de Montréal que les 932 condos du projet actuellement soumis. Cependant, réaménager en vain une gare à coup de millions n'est pas un meilleur calcul, sans oublier les coûts économique qu'engendrait un tel projet comme les problèmes de criminalité dû à la densité, le manque de place disponible dans nos écoles de quartier , etc