

Le 24 Mai 2012

Mémoire présenté dans le cadre de la consultation publique de l'OPCM portant sur le développement du site des anciens garages du MTQ (Henri-Bourassa Ouest), par le promoteur Musto.

Par Olivier Gilbert, citoyen d'Ahuntsic et membre du Comité Ahuntsic.

Table des Matières :

| | |
|---|----|
| Présentation de l'auteur | 1 |
| Intérêt pour le projet | 1 |
| Un quartier d'exception où les options sont multiples | 2 |
| Sommaire de ma position | 4 |
| Proposer un Plan Collaboratif d'Urbanisme (PCU)..... | 4 |
| Miser sur l'habilitation des résidents de logements sociaux | 7 |
| Exploiter les nouvelles possibilités de la collaboration créative | 8 |
| Recommandations | 9 |
| Conclusion | 10 |

Présentation de l'auteur



Citoyen d'Ahuntsic depuis 1992 dans le secteur Nicolas Viel et membre du Comité Ahuntsic, mis sur pied dans la foulée de l'annonce d'une consultation publique, un comité qui est pour un développement du secteur mais contre la démesure de celui soumis pour consultation.

Ingénieur diplômé en génie mécanique du MIT à Boston, je travaille depuis 20 ans chez Bombardier Aéronautique dans divers postes

techniques et de leadership. Les points de vue présentés dans ce mémoire représentent ceux de l'auteur, mais la majorité sont aussi partagés par plusieurs personnes avec qui j'ai parlé dans les dernières semaines. Malheureusement, le court laps de temps alloué aux citoyens par l'OPCM ne m'a pas permis la collaboration souhaitable entre les différents intervenants pour la rédaction de ce mémoire, incluant l'opportunité d'avoir plusieurs cosignataires officiels. Je base une partie de ma réflexion sur des discussions avec des intervenants reconnus dans le domaine de projets de logements sociaux, dont Mme Rachel Sigouin et M. Azzedine Achour, respectivement Présidente du CA et Coordonnateur de Solidarité Ahuntsic, ainsi que Mme Hélène Blanchet, présidente de la Société de Développement St-Sulpice.

Intérêt pour le projet

Comme citoyen :

Initialement interpellé en tant que résident riverain du secteur des prisons et des projets éventuels de développement, sur la rue Tanguay entre Dazé et McDuff, je me suis vite aperçu des impacts négatifs potentiels sur une plus grande étendue du secteur Nicolas-

Viel, et même au-delà si on considère le projet proposé comme un précédent dans le développement d'Ahuntsic. Mon implication dans les activités de mobilisation m'ont rappelé à quel point la démarche citoyenne peut être créatrice, bâtisseuse et puissante. C'est donc dans un triple contexte que je présente ce mémoire : comme citoyen riverain, comme citoyen d'Ahuntsic, et comme citoyen tout court.

Comme représentant d'un secteur d'exception :

Résident depuis 20 ans, je veux souligner les qualités exceptionnelles du secteur Nicolas-Viel, et en particulier de sa section nord-est là où, avec raison, la densification résidentielle est proposée. Bien sûr, la «qualité de vie» est au cœur de mon admiration pour le quartier, mais à quoi correspond vraiment cette qualité pour moi, un riverain du secteur? Et quelle valeur pourrait être y être associée pour des futurs résidents?

Un quartier d'exception où les options sont multiples

Premièrement, pour moi, c'est d'abord et avant tout la présence d'un des plus beaux et plus sereins des espaces verts le long de la rivière des Prairies. En effet, à moins de 10 minutes à pied, je me retrouve sur les berges de la rivière dans un endroit où elle s'élargit au point de ressembler à un lac. D'ailleurs, quiconque le veut peut se retrouver là en moins de 10 minutes en autobus à partir du métro Henri-Bourassa. Relativement loin des autoroutes, cet espace, qui inclut l'île Perry, nous permet donc encore de profiter d'un silence relatif donnant une juste place aux multiples couleurs de la nature. Canards branchus, oies, loutres, hérons et bien d'autres espèces partagent ce lieu féérique propice à la méditation.



À cette nature et à sa proximité de la ville par transport collectif, d'autres éléments viennent s'ajouter ensuite pour compléter ma définition de «qualité de vie» telle que proposée par le secteur : la proximité de la rue Fleury Ouest dont le développement économique est en pleine expansion, et la possibilité de développer une offre commerciale intéressante, déjà entamée, sur le boulevard Henri-Bourassa.

Il va sans dire, les multiples attraits du secteur mettent en évidence le grand potentiel économique et de rentabilité sur le plan résidentiel et permet l'élaboration de plusieurs options de développement, et non seulement le projet d'extrême densité cloîtrée proposé par le promoteur Musto.

À ces aspects plus physiques s'ajoutent enfin des éléments plus «communautaires» du quartier : La présence de citoyens en accord avec le partage de ses atouts avec les nouveaux venus de projets immobiliers; Des citoyens en accord avec des projets qui

seraient fait dans la mesure de la capacité du secteur, contribuant ainsi à la réduction de l'étalement urbain pour un développement durable de la région métropolitaine; Le fait que beaucoup de ses citoyens sont engagés pour améliorer le quartier au profit de tous les besoins, incluant ceux des familles défavorisées.

Des contraintes «corrigibles» :

Pour une juste évaluation du secteur, il faut aussi considérer quelques contraintes, qui, pour la plupart, peuvent être considérées comme étant 'temporaires' dans le cadre d'une vision à long terme.

Premièrement, il y a la prison Tanguay, qui, par sa présence, influence le type de développement résidentiel possible. En effet, selon une discussion avec le porte-parole du promoteur Musto pendant les séances d'information de la consultation de l'OPCM, M. Hurtubise, la vue sur les cours de cette prison pour les occupants de la majorité des étages supérieurs des immeubles en façade nord n'est pas sans impact sur les choix du développeur. En effet, un appartement 'avec vue sur la cour de prison' ne s'adresse pas à toutes les clientèles, c'est-à-dire que son prix doit être ajusté à la baisse, ainsi que sa qualité et probablement son apparence. Toutefois, les bâtiments vétustes de la prison Tanguay et sa faible population permet d'envisager son déménagement hors du secteur et ainsi, ouvrir la portes à plus d'alternatives de projets.

Aussi, la consolidation d'une offre commerciale sur le boulevard Henri-Bourassa est freinée par la présence d'un nombre déjà excessif de voitures en transit. En effet, sur cette artère de 8 voies, l'ampleur du trafic est telle qu'il y a interdiction d'arrêt ou de stationnement pendant les heures de pointe, selon les directions, ce qui empêche les gens de s'arrêter pour acheter dans d'éventuels commerces pendant leur voyages quotidiens. Une attention particulière doit donc être apportée à tous projets qui augmenteront significativement ce trafic si on veut éviter la rupture du quartier par une artère dont l'occupation deviendrait démesurée.

Finalement, il y a la présence de la prison de Bordeaux (centre de détention de Montréal). Malheureusement, les rénovations récentes donnent la perception que le déménagement de cette prison ne se fera pas ni à court ni à moyen terme. Il y a toutefois lieu de considérer un plan d'urbanisme à long terme qui verra ce bout de terrain se libérer, et en attendant, au moins évaluer toutes les options possibles pour connecter le secteur à développer avec le boulevard Gouin et son accès à la rivière. En effet, le palais de justice construit en toute hâte en 2001 pour le super-procès des Hells Angels après l'opération 'Printemps 2001', et qui a été peu utilisé depuis (gang de la rue Pelletier en 2006 et Hells Angels encore après l'opération sharkQc en 2009), pourrait être remis en question, ou du moins, ajusté pour laisser un passage.

Sommaire de ma position

J'adhère complètement au consensus grandissant autour du besoin d'un moratoire concernant le projet Musto, ainsi qu'à toutes autres constructions, pour permettre une planification urbaine et communautaire à moyen et long terme de l'ensemble du secteur situé entre HB, Gouin, Tanguay et Poincaré.

Toutefois, considérant que cet argumentaire sera largement justifié à travers d'autres mémoires, je veux plutôt m'attarder à la façon dont cette planification urbaine pourrait se faire. Ceci donnera aux commissaires, je l'espère, une certaine confiance en la capacité des citoyens de contribuer à bâtir un projet à la fois fédérateur et pragmatique.

Premièrement, je propose que tous s'affairent à mettre en place un modèle de collaboration entre tous les intervenants, supporté par nos élus.

Deuxièmement, il faut viser *l'habilitation* des futurs habitants des logements sociaux dans la mesure du possible. Pour ce, il faut trouver des façons de les inclure dans le processus de collaboration, ainsi bien sûr que leurs principaux représentants que sont les organismes communautaires actuels, tels le Chantier Habitation de Solidarité Ahuntsic et l'organisme «Bâtir son Quartier».



Troisièmement, je propose l'utilisation plus ou moins formelle d'un processus créatif partagé (e.g. crowdsourcing). En effet, nous avons le pouvoir de profiter d'un contexte social et économique où les possibilités d'intégration entre les organismes sont grandissantes, entre autres grâce à la technologie supportant les interactions sociales pour un riche partage d'idées et de points de vue. Que ce soit pour des impératifs de rentabilité ou le développement d'une vision globale et communautaire, la créativité décuplée par les nouveaux moyens de collaboration saura aider à résoudre les plus grands défis. Un article paru dans l'édition du samedi 19 mai du journal *Le Devoir*, intitulé «Sid Lee : catalyseur de créativité», décrit de façons inspirante comment cette agence de publicité explore le potentiel surprenant de collaboration entre le monde des affaires et celui de la création pour le bien de l'ensemble de la communauté.

Proposer un Plan Collaboratif d'Urbanisme (PCU)

Comme écrit ci-haut, je propose un modèle de collaboration plus étoffé que semble le faire d'autres projets semblables. Dans un premier temps, il faut consolider la volonté politique de procéder à une consultation sur le plan à long terme. Dans la mesure où les ressources de l'arrondissement se sont montrées insuffisantes jusqu'à présent pour mettre en place une approche proactive de la planification urbaine, il apparaît crucial que les priorités politiques soient réalignées pour prendre en compte les besoins de ce site

d'exception ainsi que la volonté des citoyens de voir à son futur. Ainsi, on parle ici davantage d'un Plan Collaboratif d'Urbanisme (PCU) que d'un Plan Particulier d'Urbanisme (PPU), qui n'inclue pas de facto l'ensemble des représentants.

Le regroupement des intervenants

Puis, il s'agit de formaliser le regroupement des instances qui ferait partie d'un groupe de planification. Des organismes déjà en place et expérimentés peuvent constituer une unité fédératrice et mobilisatrice : on pense par exemple à Solidarité Ahuntsic, à la CDEC, et quelques autres, autour de laquelle se grefferaient d'autres joueurs clés pour assurer que le projet soit visionnaire mais aussi pragmatique. Selon cette approche, les promoteurs potentiels devraient aussi être assis à la table. Cette dernière contribution est non seulement souhaitable, mais nécessaire et surtout : réaliste.

En effet, travaillant chez Bombardier Aéronautique, qui joue un rôle d'intégrateur entre les différents fournisseurs dès les débuts d'un projet d'avion, je suis témoin d'une collaboration qui fait ses preuves. Les fournisseurs potentiels, étant souvent appelés à être responsables autant de la fabrication des pièces, des assemblages que la conception elle-même, sont impliqués très tôt dans le processus de conception et de planification, et ce, sans même qu'ils ne soient choisis formellement comme fournisseurs finaux. Leur expertise est souvent nécessaire, mais leur participation leur donne aussi une vision précise qui leur permet de bâtir un plan d'affaire en ligne avec les objectifs et les contraintes du projet final pour lequel ils soumissionneront.

Le promoteur Musto serait participant, mais pour une vision plus large et plus riche, qui considérerait aussi les projets à venir. D'autres promoteurs intéressés à éventuellement acheter les terrains de la Société Immobilière du Québec devraient aussi être sollicités.

Les citoyens actuels ont clairement démontrés leur engagement envers le quartier et ses futurs nouveaux arrivants et sont ainsi bien placés pour faire une contribution significative à la planification. D'autant plus que, en bout de ligne, la mixité, si chère à plusieurs, sera grandement facilité si les citoyens font partie de sa définition, et surtout, dans son maintien.

Finalement, sans pour autant donner l'impression de faire une liste exhaustive des participants, il faudrait que la Société Immobilière du Québec, et plus particulièrement leurs donneurs d'ordre, les élus et hauts fonctionnaires, soient assis à la même table que les autres intervenants. En effet, comme dit précédemment, la prison Tanguay teinte de façon significative les options de développement à court et moyen terme. Si ce joueur n'est pas impliqué activement, il semble un peu loufoque que d'autres travaillent en parallèle pour créer une vision de développement sur ses terrains. Comme l'indique le plan directeur d'aménagement déposé par le promoteur, « Cette nouvelle trame urbaine favorisera la réappropriation progressive des terrains laissés vacants par les instances publiques afin de créer une nouvelle trame urbaine à vocation résidentielle compatible avec le milieu existant environnant » (page 11). Pour que l'approche soit pragmatique et accouche d'alternatives de projets réalistes, il faut que les promoteurs éventuels puissent

faire des projections dans le temps pour respecter des contraintes financières et compter sur une rentabilité raisonnable. De plus, en influençant la SIQ pour contribuer à une vision plus large du secteur, elle fera possiblement montre d'une réserve avant la vente d'un lot de terrain directement à des promoteurs, ce qui réduit la marge de manœuvre de la ville et de ses citoyens.

Des exemples de collaboration

Il existe des exemples de projets où une collaboration entre plusieurs joueurs porte fruits. Le quartier des spectacles, coin St-Laurent et Ste-Catherine à Montréal, a été décrit avec enthousiasme en a fait états dans plusieurs tribunes par Madame Phyllis Lambert, architecte montréalaise de renommée internationale. Les résultats de cette collaboration démontre qu'un projet peut être à la fois visionnaire, rentables et respectueux des éléments déjà présents.



Plus près de nous, et présentement en cour de réalisation, il y a aussi ce que certains appelle une «charrette» concernant le domaine St-Sulpice. 'Une charrette est un atelier intensif au cours duquel divers intervenants et experts sont rassemblés pour traiter d'un problème de conception particulier [...] C'est le mécanisme par lequel s'amorce le processus de communication entre les membres de l'équipe'. Ce terme s'applique souvent dans les domaines d'architecture et d'urbanisme (<http://www.cmhc.ca/fr/prin/dedu/maeq/upload/Guide-Charrette.pdf>, ou, en anglais, <http://en.wikipedia.org/wiki/Charrette>).

Concernant cette initiative, je cite ici des extraits du l'article paru dans le *Courrier Ahuntsic*, édition du 16 mai 2012, intitulé «De nombreux projets pour le domaine Saint-Sulpice» (<http://www.courrierahuntsic.com>). «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, 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. [...] la journée était animée par le Conseil en développement de l'habitation (CDH). Ce groupe de ressources techniques s'est chargé de recueillir les idées des participants pour les structurer. »

Selon Mme Hélène Blanchet, présidente de la Société de Développement du Domaine St-Sulpice, un des projets de développement dans l'arrondissement du Sud-Ouest a aussi fait l'objet d'efforts de collaboration tôt dans le processus. L'élément commun à ces 3 exemples, et un facteur essentiel à leur réussite me dit-elle, est que l'approche collaborative au début du processus est soutenue par les élus et les hauts fonctionnaires des arrondissements et de la ville centre. Ceci démontre bien le grand pouvoir qu'ont nos élus pour mettre en place, ou freiner (c'est selon) des conditions favorables à la

collaboration. Et dans notre cas, j'aurais du mal à comprendre pourquoi le vieux dicton ne pourrait pas s'appliquer : 'il n'est jamais trop tard pour bien faire'.

Une charrette, donc, est en général tenue dans les premières étapes d'un projet. Dans le cas du secteur Meilleurs et Henri-Bourassa, les circonstances, sur lesquelles beaucoup se questionne, font en sorte que la première opportunité de collaboration avec les citoyens du quartier arrive après l'investissement de millions de dollars pour l'achat du terrain, en plus de centaines additionnelles pour la définition du projet lui-même, déboursé par le promoteur. De plus, le pouvoir de la ville pour mettre en place un tel processus est plus petit que dans le cas du domaine St-Sulpice, où la ville de Montréal est encore propriétaire des terrains.

Mais, sachant que M. Musto a acheté le terrain et fait sa conception de projet en 'autarcie' en toute connaissance de cause (malheureusement avec l'aval de l'arrondissement), on peut espérer que les élus, par leur rejet du projet de règlement de dérogations significatives au plan d'urbanisme actuel, sauront reprendre le pouvoir qui leur revient de mettre en place un processus qu'ils supportent déjà dans le domaine St-Sulpice et du Sud-Ouest. En effet, Mme Jocelyn Ann Campbell, Conseillère et Responsable au comité exécutif de Montréal pour le Développement social et communautaire, a été impliquée dans le processus dès le début à travers la table de concertation pour le domaine St-Sulpice.

Miser sur l'habilitation des résidents de logements sociaux

A mon avis, la pérennité du développement de logements sociaux dans une communauté passe l'intégration à la communauté existante et par l'habilitation de ses futurs résidents. En effet, c'est dans ce contexte tourné vers la communauté, avec des exemples concrets, que les résistances au sujet de des problèmes liés au 'ghetto', souvent légitimes, pourront s'apaiser et ainsi favoriser la création, à leur tour, de nouveaux projets de logements sociaux. L'habilitation passe le plus souvent par des logements sociaux de type coopérative et OSBL (Organisme Sans But Lucratif).

Pour fin de justification, je cite ici quelques passages d'une étude sur les besoins en logement social dans Ahunatic Cartierville¹.

1- Sur le besoin d'intégration avec la communauté :

'[...] le sentiment d'appartenance et la stabilité résidentielle constitue un premier pas vers la communauté. Une personne bien ancrée dans son milieu peut s'ouvrir sur sa communauté par des rapports de voisinage et par la fréquentation des organismes communautaires.'

¹ L'habitation sociale dans l'arrondissement Ahunatic-Cartierville, Diagnostic des besoins, potentiel de développement et impacts sociaux, 2009, Par Amélie Vouligny-Archambault et Marie-Ève Boivin Rapport de recherche réalisé pour le Comité de développement du logement social Ahunatic-Cartierville, ISBN : 978-2-89276-464-2.

2- Sur l'utilité des modèle d'habitation qui impliquent les résidents :

'Vu comme pouvoir d'agir sur son quotidien et d'exercer son autodétermination, entraînant un sentiment d'efficience personnelle, l'habilitation est la base de la structure organisationnelle des coopératives (d'habitation) et des OSBL.'

3- Sur la nécessité d'explorer les besoins en services de proximité et en soutien communautaire avant l'approbation d'un projet :

Les services de support communautaire peuvent être définis par 'Un ensemble d'interventions sociales reliées au logement et à l'habitat, destinées aux locataires pris individuellement et collectivement, dans le but d'assurer à ces derniers des conditions accrues de pouvoir sur leur vie, leur habitat et leur environnement. Le support communautaire s'inscrit en continuité, en complémentarité et en partenariat avec les actions des autres secteurs du développement social; il vise à soutenir l'exercice citoyen du droit au logement.' Bien qu'à mon avis, le projet Place L'Acadie n'est pas un modèle à suivre concernant la démesure de la densité, il est intéressant de noter que '[...] le projet « Places en mouvement » intervient depuis plus de six ans (avant même les récents développements) auprès des résidents des Places. Il est installé dans un immeuble appartenant à un OSBL, Ressources Habitation de l'ouest, et a comme mandat de favoriser la mobilisation des résidents des Places L'Acadie et Henri-Bourassa, en concertation avec les différents partenaires de Bordeaux-Cartierville, afin qu'ils développent leur autonomie et améliorent leur qualité de vie.

Les risques de ne pas viser, le plus possible, l'habilitation des futurs résidents sont nombreux et beaucoup d'entre eux découlent directement des passages cités ci-haut. La problématique de la criminalité doit aussi être analysée, mais d'autres mémoires sont prévus être déposés concernant ce sujet.

Enfin, il y a déjà plusieurs intervenants à Ahuntsic qui peuvent supporter cette approche d'habilitation de concert avec les citoyens actuels. Par exemple, 'le comité logement Ahuntsic-Cartierville s'est engagé dans une mission de concertation avec le milieu communautaire afin de créer ce qui est maintenant le Comité de développement du logement social (CDLS). Ce comité s'est donné pour rôle principal l'identification des populations et des secteurs à prioriser en matière de logement social. Il se charge aussi d'appuyer les projets des coopératives et des OSBL d'habitation qui lui sont présentés.'



Exploiter les nouvelles possibilités de la collaboration créative

Sans m'attarder trop longuement sur une tendance de plus en plus répandue, je tiens à rappeler que la mobilisation et la collaboration sont plus accessibles que jamais avec l'avènement des nouvelles technologies.

En terme de mobilisation, on peut penser au 'printemps arabe' ou au 'printemps québécois' (les démonstrations étudiantes concernant les frais de scolarité). On peut aussi penser au comité de citoyens dont je fais partie, qui a réussi à s'organiser rapidement et

mobiliser les autres citoyens à venir aux sessions d'information organisées par l'OPCM, remplissant la salle 3 fois plutôt qu'une!

En termes de collaboration, on pense aux multiples opportunités pour exploiter l'intelligence collective. Un terme existe déjà un certain temps dans les milieux où la créativité est mise de l'avant : le 'crowdsourcing'. Encore ici, je me permets de citer une source qui permet de mieux comprendre pourquoi il est en général perdant pour une communauté que peu de personnes, l'équipe du promoteur Musto dans notre cas, de faire les choses sans collaboration réelle. (Tiré de socialreflexe.wordpress.com)

'Le crowdsourcing est un concept qui permet à une organisation de solliciter une communauté pour produire de l'information ou réaliser des tâches. Le crowdsourcing n'est pas une vulgaire délégation, bien au contraire cette externalisation des tâches trouve sa force dans la richesse des collaborateurs qui apportent leurs compétences.' Souvent basée sur les possibilités d'internet, 'Cette intelligence collective met à profit les compétences, les savoir-faire, bref : la créativité de chaque internaute désirant s'investir dans un projet.'



Les collaborateurs partagent ainsi leurs opinions, leurs avis et transcendent tout leur travail en une « œuvre collective ». Nous pouvons citer l'exemple de Wikipédia qui souligne merveilleusement bien cette pratique collaborative. Par l'intermédiaire du projet Wikipédia de nombreux wikis associent un très grand nombre de participants qui s'auto-organisent autour de quelques principes fondamentaux.'

Toutefois, si nous voulons que les futurs résidents de logements sociaux fassent partie de l'effort de création, sachant que certains de ceux-ci ont moins d'opportunités d'apprentissage et d'accès aux nouvelles technologies, il faudra miser sur des moyens complémentaires pour les impliquer.

En somme, il faut souligner à nos élus que les chances de succès et les retombées économiques et sociales d'une approche de collaboration créative sont plus accessibles qu'on le pense. Inclure plus de monde peut nécessiter plus de temps : possible. Mais c'est de moins en moins vrai, et les résultats sont de plus en plus innovateurs.

Recommandations

- 1- Faire un moratoire concernant le projet Musto, ainsi qu'à tout autre projet de construction, pour permettre une planification urbaine et communautaire à moyen et long terme de l'ensemble du secteur situé entre HB, Gouin, Tanguay et Poincaré. Ce moratoire pourrait être forcé par leur rejet par les élus du projet de règlement de dérogations au plan d'urbanisme actuel. La baisse de densité, entre autres, est un facteur clef devant faire l'objet d'une étude plus approfondie.
- 2- Considérer le secteur comme un site d'exception dont la proximité à la rivière doit être mis en évidence et exploité de façon durable.

- 3- Mettre en place, par les élus et les instances administratives, des conditions favorables pour grande collaboration autour de la planification urbaine, passant ainsi d'un PPU (plan particulier d'urbanisme) à un PCU (plan collaboratif d'urbanisme). Que l'engagement citoyen démontré pendant les consultations de l'OPCM soit mis à contribution.
- 4- Inclure la Société Immobilière du Québec (SIQ) ainsi que ses donneurs d'ordre (souvent des hauts fonctionnaires et des élus) à la table de concertation, puisque celle-ci est propriétaire des terrains à potentiel de développements futurs.
- 5- Solliciter d'autres promoteurs pour une participer au développement d'une vision d'ensemble, et qui seraient intéressés à éventuellement acheter les terrains de la Société Immobilière du Québec.
- 6- Favoriser l'implantation de logements sociaux avec des modèles de coopératives et d'OSBL, ou du moins un pourcentage raisonnable de l'ensemble les logements sociaux possibles.
- 7- Porter une attention accrue sur les facteurs de revitalisation du boulevard Henri-Bourassa en considérant l'augmentation de trafic sur celui-ci comme néfaste à sa contribution au quartier.
- 8- Organiser un concours d'urbanisme dans lequel les principes de collaboration et de créativité collective seraient mis en évidence.
- 9- Modifier les règlements de l'arrondissement et de la ville centre pour éviter pareille situation dans le futur. C'est à dire empêcher qu'un pareil projet, dans un site identifié comme nécessitant un PPU par surcroit, puisse profiter de limites financières, circonstancielles et politiques de l'arrondissement pour ne pas avoir à procéder à une consultation publique beaucoup plus tôt dans le processus.

Conclusion

L'esprit de ce mémoire tient au besoin d'une réelle collaboration pour la planification urbaine de l'ensemble du secteur à court, moyen et long terme, ainsi que pour tout projet spécifique éventuel. Il émet aussi des recommandations concrètes pour la suite du processus, au-delà des doléances concernant le projet actuellement proposé.

Malheureusement, le processus de consultation actuel accéléré de l'OPCM est peu favorable à une véritable collaboration, limitant ainsi les possibilités de contribution des citoyens et des divers intervenants. D'une part, nous espérons que les commissaires compenseront partiellement cette lacune par un plus grand travail de recherche et de réflexion. D'autre part, nous nous attendons à ce que leur rapport convainc les élus qu'il n'est jamais trop tard pour bien faire, et que les intérêts d'un promoteur ne devraient jamais avoir le pouvoir de s'opposer, de quelques façons que ce soit, au processus requis pour bien faire les choses, et avec l'aval d'une majorité des citoyens qui les ont élus.

Olivier Gilbert

Citoyen et membre du Comité Ahuntsic contre la démesure

Le 24 mai 2012