



## RECOMMANDATIONS, PRINCIPES ET PRÉOCCUPATIONS

Les recommandations du *Comité des citoyens pour le développement équilibré d'Ahuntsic-ouest* s'appuient sur le besoin de convenir d'abord d'une vision et d'une planification d'ensemble. Ainsi, le comité recommande ...

... que le projet soumis au conseil municipal en vertu de l'article 89 soit refusé dans sa forme actuelle puisqu'il ne correspond en aucun point aux attentes des citoyens quant au développement de leur quartier.

... de mettre en place les dispositions nécessaires et utiliser les outils d'urbanisme appropriés afin que les autorités municipales et l'ensemble des acteurs du milieu se concertent au sujet du développement du secteur situé entre les rues Poincaré et Tanguay, au nord du boulevard Henri-Bourassa.

Dans le but de répondre à certaines interrogations des commissaires, le comité souhaite également que, pour la suite des événements, certains principes de base soient pris en compte et suggère que certaines préoccupations fassent l'objet de réflexions et d'études plus poussées.

## TROIS PRINCIPES FAISANT L'OBJET D'UN CONSENSUS SOCIAL

### PRINCIPE #1:

**Favoriser un développement domiciliaire équilibré et un zonage résidentiel de manière à relier le secteur Poincaré au secteur Tanguay dans un ensemble cohérent et continu sur le plan du tissu urbain.**

#### EXPLICATION :

Les anciens terrains du MTQ, et plus largement l'ensemble du secteur à développer, sont bordés à l'ouest comme à l'est par des quartiers résidentiels développés dans les décennies 50 à 70. L'organisation des rues de part et d'autre du site à développer montre bien que la planification d'origine visait un éventuel raccordement de ces deux secteurs, comme en témoignent la trame urbaine dans un axe nord-sud et les emprises de rue existantes.

### PRINCIPE #2:

**Favoriser une densification du secteur qui tienne compte des caractéristiques existantes d'Ahuntsic-ouest et des paramètres prévus dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville.**

#### EXPLICATION :

Les quartiers résidentiels adjacents au secteur visé offrent une qualité de vie exceptionnelle en milieu urbain. Il apparaît à la fois essentiel de maintenir cette qualité de vie dans les quartiers existants et de chercher à l'étendre à d'éventuels nouveaux développements qui pourraient voir le jour dans le secteur.

Le consensus social qui se dégage autour d'un objectif visant une certaine densification semble désormais acquis. L'étalement urbain est une problématique régionale et le redéveloppement des friches industrielles montréalaises apparaît comme un important élément de solution à cet égard. L'acceptabilité sociale de cette nécessité de poursuivre le développement urbain sur l'île de Montréal s'observe déjà à Ahuntsic lorsque l'on considère l'ensemble des projets domiciliaires ayant émergé ici depuis trois décennies.

La densification telle qu'elle se fait dans Ahuntsic respecte généralement les caractéristiques existantes : des entrées situées le long des rues, des dégagements permettant l'appropriation d'espaces verts au sol, la présence de trottoirs ouverts sur le quartier, des gabarits dépassant rarement les 2 ou 3 étages sur les rues résidentielles et les 4 étages sur les artères.

### PRINCIPE #3:

**Concevoir divers types d'habitation permettant d'accueillir en priorité des familles, et ce en respectant un cadre bâti de qualité.**

## EXPLICATION :

Ahuntsic est un des quartiers de Montréal les plus prisés pour la vie de famille. Ses nombreuses infrastructures scolaires ainsi que ses services de santé, communautaires et sportifs offrent une qualité de vie des plus intéressantes pour cette population.

Plusieurs développements récents ont été conçus pour d'autres types de clientèle : les Jardins Millen accueilleront bientôt des aînés, plusieurs projets de condominiums se sont ajoutés le long des artères et, plus récemment, le secteur Chabanel s'est vu autorisé à transformer un immeuble industriel en lofts urbains. Les terrains bordant les rues Tanguay et Poincaré au nord d'Henri-Bourassa constituent en ce sens une des dernières occasions de planifier un développement domiciliaire axé sur la vie de famille.

Par ailleurs, le parc immobilier résidentiel d'Ahuntsic-ouest est varié. La mixité architecturale se constate par la présence de «plex» et d'unifamiliales, parfois même de manière contigüe, ainsi que d'immeubles à logements répartis sur le territoire, mais principalement sur les artères. Les styles architecturaux sont variés et les bâtis sont généralement de bonne qualité. Cette mixité architecturale assure en bonne partie la mixité sociale puisque propriétaires occupants et locataires se côtoient naturellement à même le tissu urbain existant.

## SIX PRÉOCCUPATIONS NÉCESSITANT D'AVANTAGE DE RÉFLEXION ET D'ÉTUDES

### LES ESPACES VERTS:

Dans Ahuntsic, les espaces verts sont une composante importante du milieu de vie comme en témoigne ses nombreux parcs publics, ses boisés et sa piste cyclable longeant les berges de la rivière des Prairies. L'accès et la fréquentation de ces espaces publics constituent un excellent moyen de favoriser l'interaction et la mixité sociale.

Par contraste, la fragmentation des espaces verts dédiés à des sous-ensembles bâtis privés ne peut représenter un attrait pour la communauté ou être considérée comme un apport au réseau actuel.

L'analyse des besoins en espaces verts et en infrastructures sportives et récréatives reste à faire. L'harmonisation de nouveaux espaces verts au réseau actuel des parcs et l'accessibilité à ces infrastructures nous semblent être des considérations légitimes des citoyens.

### LA SÉCURITÉ PUBLIQUE:

La présence de deux centres de détention à proximité de zones résidentielles existantes pose déjà certains défis pour les autorités publiques, notamment en ce qui concerne la préservation des zones tampons et l'infiltration des milieux carcéraux. La construction de bâtiments en hauteur, nuisant d'une part à l'appropriation citoyenne de l'espace public et offrant d'autre part un accès visuel privilégié à l'intérieur des murs d'une prison, représente un facteur de risque pour la sécurité publique.

L'absence d'études spécifiques à cet égard crée des inquiétudes au sein de la population quant à la sécurité publique. Une étude d'impact du Ministère de la Sécurité publique s'impose dans les circonstances.

#### L'ACCÈS AUX SERVICES ET RESSOURCES DU MILIEU:

L'ajout de milliers de résidants au sein du quartier représenterait une charge supplémentaire pour les écoles, les services de santé publique, les services de transport, ainsi que les services communautaires. En l'absence d'études et de planification préalable, l'inquiétude des citoyens au sujet de l'accessibilité à ces services nous semble justifiée.

#### LA MIXITÉ SOCIALE ET ÉCONOMIQUE:

L'accès à des services de proximité et l'inclusion d'infrastructures sociocommunautaires et de logements sociaux requièrent l'implication des organismes socio-économiques et des regroupements intéressés. Les propositions du promoteur en ce sens sont peu étayées. Aucune référence n'a été faite au modèle d'intégration actuellement utilisé par l'arrondissement. Dans de telles circonstances, l'évaluation des besoins et la concertation préalable seraient à considérer.

#### LE TRANSPORT:

La question du transport apparaît comme un enjeu majeur et complexe, d'autant plus qu'elle déborde les frontières du secteur visé.

L'étude de circulation déposée par le promoteur a révélé une absence de considération pour la circulation locale. Son appréciation entourant le transport collectif, notamment la présence d'une gare de train, n'a convaincu personne, d'autant plus qu'aucune donnée n'a été fournie.

Plusieurs idées ont été émises lors des audiences publiques – mise en place des mesures incitatives pour le transport collectif et actif, ajout d'un tronçon de piste cyclable dans l'axe nord-sud, etc. – mais aucune vision d'ensemble n'a émergé.

#### LE DÉVELOPPEMENT DURABLE:

Le concept de développement durable a été évoqué plusieurs fois durant les audiences et le promoteur a lui-même fait référence à cette notion, ce qui démontre bien le flou entourant ce concept. La pérennité et la viabilité d'un projet de développement d'envergure rejoignent certainement les sensibilités du milieu, mais il faudrait accorder à cette question toute l'attention qu'elle mérite. En 2012, il est possible de concevoir des projets beaucoup plus méritoires sur les plans de l'environnement et du développement durable que celui qui est proposé ici. Les exemples inspirants ne manquent pourtant pas, aussi bien au Québec qu'ailleurs dans le monde.