


27/08/2016



La zone A-16, une question de manque d'imagination

Commentaires de deux citoyens



Francine Desjardins et Réjean Rhéaume

La zone A-16, une question de manque d'imagination

Commentaires de deux citoyens

Un constat

Nous croyons d'emblée, que projet de la zone A-16, que l'administration de la ville de Mont-Saint-Hilaire se propose de mettre en place, apportera des inconvénients majeurs pour une partie de la population de la municipalité qui croyait avoir trouver le calme et la quiétude en périphérie large de la ville de Montréal. Ces citoyens croyaient pouvoir éviter la cohue de la « ville », les habitations en rang serré et la concentration urbaine en s'y installant. Plusieurs ont investi plusieurs centaines de milliers de dollars dans un environnement où il fait bon vivre. La quiétude avait un prix que plusieurs ont payé.

Du jour au lendemain, sans nécessairement avec tambours et trompettes, la « ville » a commencé à s'installer à quelques endroits. Certains de ceux-ci faisait du sens selon plusieurs, comme, par exemple, le développement autour de la gare. Cette infrastructure était un pôle idéal pour une concentration de résidents. Le transport en commun et les routes avoisinantes permettant de libérer rapidement le quartier matin et soir.

Un jour, la zone A-16 est apparue. La « ville » rejoignait la montagne, une horde de nouveaux citoyens allait s'installer loin des zones de transport, s'isoler en termes d'infrastructure routières, avoir besoin d'un automobile même si ce n'était que pour aller au dépanneur. La voiture est tellement reine que beaucoup de quartier environnants non même pas de trottoir (!).

L'étalement urbain

Un étude récente de Nazarnia, Schwick et Jaeger¹ démontre que l'étalement urbain n'est pas sous contrôle dans la région de Montréal. Selon le professeur Jaeger : « Le plus gros problème, c'est que les villes doivent attirer de nouveaux citoyens pour augmenter leurs revenus de taxation. Dans ces circonstances, c'est difficile pour les municipalités de ne pas être tentés d'étendre leurs zones bâties. La compétition entre les villes doit cesser et il faut réformer la fiscalité municipale »². Nous serions bien

¹ « Accelerated urban sprawl in Montreal, Quebec City, and Zurich : Investigating nthe difference usingtime series 1951-2011 », Naghmed Zazarnia, Christian Schwick, Jochen A.G. Jaeger, Conncordia University, 2015

² « L'étalement urbain hors de contrôles à Montréal »; Marie-Ève Shaffer, Journal Métro, 2016-07-25

fous de ne pas y voir un sérieux avertissement, un rapprochement avec la zone A-16. Le mur de l'étalement urbain nous frappe en plein visage. Il exigera un prolongement du réseau de transport qui ne viendra que bien longtemps (trop selon plusieurs) après l'arrivée des nouveaux résidents.

Il faudra servir ces gens avec des services municipaux, des routes et de l'infrastructure nouvelle. Il faudra régler la congestion automobile. Il n'a pas été démontré que l'augmentation de la population pourrait de faire en demeurant avec la même offre municipale. Cette population voudra des services, ce sera son droit le plus strict.

Il n'est pas certain que le tout se fera à coût nul, sans relèvement du compte de taxes de tous les autres citoyens. Le chemin de la Montagne et la rue Fortier se verront envahi par un nouveau flot de voiture. Les maisons aux alentours (comme celles de la Pommeraie) verront leurs valeurs réduites affectant le portefeuille des propriétaires qui croyaient mettre à l'abri cet argent pour leurs vieux jours. Il faudra construire, par exemple, de nouvelles écoles (CPE, etc.) car celles existantes sont déjà pleines. Le mirage est probablement là. Il y aura peu, très peu de gagnants, mais probablement beaucoup de perdants.

Que voulons-nous ?

Les parties en cause sont diverses et tous doivent en ressortir avec un bénéfice ou, du moins, avec le minimum de pertes possibles.

Propriétaires fonciers actuels

Ceux-ci ont le droit de pouvoir faire un bénéfice avec la vente de leur terrain. Nous ne pouvons le nier. S'ils n'avaient pas l'occasion de vendre, cela ferait d'eux les seuls perdants. Ce serait inéquitable.

Population locale

Il y aurait peu d'avantages pour ces gens. Il y aurait une perte évidente de la valeur des propriétés. La montagne serait de plus en plus cachée par des habitations en hauteur. La quiétude serait chose du passé avec le bruit usuel produit par une concentration urbaine. La circulation automobile deviendrait un cauchemar par un ajout de plusieurs milliers de personnes et de voitures sans augmentation marquée du transport en commun et des services commerciaux locaux. L'impôt foncier serait probablement augmenté pour justifier l'ajout de services. Bref, ce serait les plus grands perdants. Il n'y aurait aucun gain, ce serait inéquitable.

Nouveaux résidents

L'avantage de la belle localisation serait le seul pour eux. Ils finiraient eux aussi à ressentir les désavantages qui vivraient les locaux actuels.

Prometteur immobilier

Le seul véritable gagnant selon nous. Un large territoire à développer signifie à coup sûr des bénéfices énormes sans aucun problème à vivre à l'avenir, car ils auront quitté la région depuis longtemps. Ils n'auront aucune perte. C'est inéquitable.

Élus municipaux

Il est toujours plus gratifiant et payant de démontrer à la population que l'administration a développé la ville, a attiré de nouveaux citoyens et a augmenté l'assiette fiscale. Une plus grande population signifie aussi un pouvoir accru dans la région, un pôle d'influence certain auprès des élus provinciaux et fédéraux.

D'un autre côté, la promesse de se tenir contre la zone A-16 devient bien petite en comparaison. Quels sont les avantages de se battre contre cet étalement urbain ? À première vue, ils sont bien minces, car la population aura probablement oublié après six mois comme le veut l'adage populaire. C'est ça la politique, mais c'est inéquitable pour les électeurs.

L'administration municipale

Ceux-ci ont les avantages des élus sans le devoir de se soumettre à des élections. La construction de nouveau quartier paraît toujours bien mieux dans un *curriculum vitae* que la protection du bien-être des citoyens. C'est humain, mais inéquitable.

Que faire ?

Il y a deux droits qu'il faudrait protéger ceux des propriétaires actuels de ces terrains et la population autour. A priori, ceux-ci sont opposés. Les deux doivent en ressortir gagnants.

L'effet désastreux de la fiscalité urbaine est de plus en plus clair pour bien des gens, pour bien des élus, pour bien des décideurs. Il ne fait aucun doute que des solutions viendront. En attendant que ce jour arrive, pourquoi se lancer dans une construction débridée qui ne pourra être déconstruite par la suite ?

Nos élus ne pourraient-ils pas faire preuve de courage pour résister au lobby de la construction, au désir d'augmenter leurs pouvoirs et aux chimères de laisser sa marque dans du béton ? Ne pourrait-on pas indemniser les propriétaires fonciers qui veulent vendre ?

Je ne crois pas que des analyses en ce sens ont été faites. Les seules présentées jusqu'ici sont celles de la construction comme si nous n'avions pas d'autres choix. Nous demandons plus que cela.

En conclusion

Nous avons élu des représentants pour qu'ils nous représentent. Nous attendons un minimum d'imagination de ceux-ci afin de parvenir à trouver une solution gagnante pour tous (sauf le prometteur évidemment). Comme le disait Gene Kranz : l'échec n'est pas une option.

Il est assez paradoxal et ironique de constater que la ville de Montréal essaie de favoriser sa population avec une offre de parcs de plus en plus grande et un réseau de transport en commun et alternatif (tel que le cyclisme) plus élargie alors que la nôtre veut couper des arbres et favoriser l'automobile...