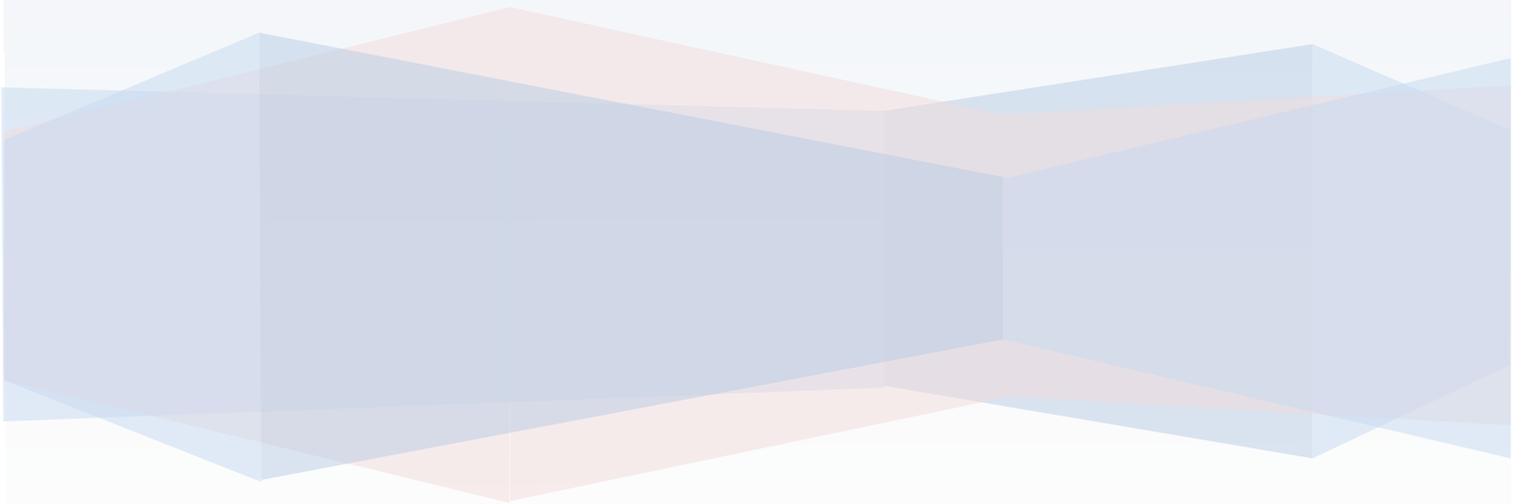


# Projet Musto à Ahuntsic

Un danger pour le patrimoine culturel des Montréalais

Pierre Forest



## Projet Musto à Ahuntsic- un danger pour le patrimoine culturel des Montréalais- Mémoire

### Quel est le devenir de Montréal et de ses habitants ?

Il s'agit de projets démesurés qui n'ont rien à voir avec ce qui a été fait traditionnellement dans l'aménagement du territoire montréalais et qui a permis de conserver ce que beaucoup de gens apprécient de Montréal. Si on ne prend pas garde, une nouvelle tendance verra le jour à Ahuntsic et aura une incidence sur tout le territoire montréalais.

En fait ce que le visiteur étranger charmé par Montréal pour retenir ce point comme repère, ne voit pas dans l'immédiat est l'aspect que tout ce qui se vit à Montréal est à l'échelle humaine. L'aménagement du territoire et ce qu'on en fait l'enrichi lorsque ce critère est rencontré. Montréal, comme je vais le démontrer par ce mémoire l'a toujours été jusqu'à maintenant. C'est ce que j'appelle avoir réussi à conserver un patrimoine.

Quand le caractère particulier est conservé, viennent s'ajouter d'autres caractères analogues en l'occurrence la valeur "où il fait bon vivre "est certainement celle qui est privilégiée par la plupart d'entre nous et notamment celle des résidents d'Ahuntsic et qui fait que ceux-ci l'ont choisi. Afin de prendre un point de comparaison, les gens qui vivent par exemple sur le plateau Mont-Royal ont toujours eu cette valeur à coeur. Ils ne permettront pas la construction de tours qui changeront leur rapport en intensifiant une certaine déshumanisation du territoire.

### Les valeurs auxquelles les résidents tiennent le plus, ne sont pas prises en compte.

Des projets démesurés qui comme on peut le voir présentement comme celui qui est actuellement en construction "Les jardins de Millens", et celui qu'on veut réaliser, le projet Musto sont des bâtiments gigantesques qui ouvrent la porte à un nouvel emploi du territoire qui risque de causer une sérieuse dégradation. La plupart des gens du quartier sont fiers d'habiter Ahuntsic et veulent préserver son intégrité. Pour plusieurs, sinon la plupart, Ahuntsic présente un espace pas trop urbanisé sans trop de densité et les espaces verts adaptés sont entre autres les qualités recherchées par les résidents pour élever une famille. C'est ce que j'appelle avoir réussi à conserver un patrimoine culturel. À ce titre il est incompréhensible que cet aspect et ceux qu'on pourrait relier à une qualité

de vie et "un art de vivre" n'aient été pris en considération alors que ce sont des valeurs très prisées par les résidents d'Ahuntsic.

Or comme on l'a vu à la présentation du 8 mai dernier organisé par l'OCPM par la réaction des résidents ceux-ci ont été outragés. Sans doute alors, sans le vouloir le promoteur sous l'approbation du conseil d'arrondissement ont atteint de plein fouet ce que les résidents ont à coeur. Les résidents ont été courroucés floués car la plupart ont ressenti que leurs valeurs n'ont pas été respectées.



Photo 1 Bâtiment entre le restaurant Ocean Viet Nam coin Henri Bourassa et le 10630 Berri - Bel exemple d'intégration réussie. On notera le rappel de fenêtres au dessus des portes et la corniche exemplaire du type de duplex qu'on retrouve à Montréal sur des bâtiments plus anciens.

L'introduction de ce projet dans le quartier est sans contredit vouloir introduire un "éléphant blanc" tant l'intégration est ignorée avec le quartier existant, les gens le composent et le flux de circulation causerait un impact beaucoup trop déstabilisant avec ce projet. Que faudra t'il conclure si on considère selon le promoteur et les représentants de la VdM (ville de Montréal) qu'il faudra considérer d'autres aménagements futurs sur les

terrains de la SAAQ (société assurance automobile du Québec) et de la prison Tanguay, ce projet en étant seulement à sa première phase.

Le législateur n'a pas de vision ou de profil déterminant l'utilisation actuelle ou future du territoire.

On ne peut ignorer qu'un territoire inoccupé dans un tel milieu urbain ne puisse faire l'objet de planification de nos élus et/ou professionnel du développement urbain. Avant même de se pencher sur des projets d'éventuels promoteurs tel que Musto, il serait tout avisé et pertinent pour éviter des problèmes environnementaux, de circulation et sociaux favorisant certaines activités illicites voyant là, la possibilité de zone enclavée qui finiront par devenir des ghettos où règne la criminalité. Il n'y a qu'à prendre certaine ville en exemple à travers le monde pour comprendre qu'il faut éviter ce genre de développement.

Or on constate au contraire que le représentant de la ville de Montréal dans sa présentation du 8 mai 2012 n'a offert aucun plan d'urbanisme ou quelque approche ou vision du futur pour ce territoire. Il est inacceptable qu'une ville de l'ampleur de Montréal ne se dote pas d'un plan d'urbanisme viable.

De plus l'acceptation au conseil municipal du projet à causé tout un émoi quant à l'absence de tout plan d'urbanisme. Les questions relatives à l'implantation de ce projet ne semblent pas avoir été traitées par les membres du comité d'arrondissement. Cependant elles n'ont pas échappées à la vigilance des résidants présents sur place à cette rencontre du 8 mai, qui ont été adressées aux comités de l'OPCM. Il n'y a pas eu malheureusement, plus d'éclaircissements, les résidants accusant des réponses négatives les unes après les autres (pour la plupart).

Tout apparait alors que nos représentants municipaux sont à la solde des promoteurs qui vont se présenter les uns après les autres se vantant de développer le secteur alors que dans les faits leur but est que de nature mercantile. Par exemple pour obtenir un ratio de retour d'un maximum de profit le promoteur Musto voudra construire un maximum d'unité au mètre carré, autrement il se serait satisfait d'un zonage équivalent même s'il se trouvait dans l'obligation de modifier le zonage actuellement en vigueur soit de type industriel et administratif.

Se pointe alors une sorte de développement hasardeux qui ne sera pas du tout intégré avec les rues avoisinantes. Ainsi le prolongement de la rue Hogue et Meilleur sur les anciens garage du MTQ ne sont pas du tout présentes ni dans le présent projet Musto ni ailleurs pour d'éventuel projet s'il fallait par exemple le faire à partir du plan présenté par le promoteur Musto.

Il est certain que la façon dont est mené ce projet, le promoteur ignorant les propositions qu'il lui ont été faites semble t'il ou de lui même de présenter le projet aux résidants en amont de toute procédure, il y aurait pû avoir un dialogue constructif. Ce dernier a préféré utiliser la procédure en place privant même aux résidants la voie référendaire en usant l'article 89 pour éviter toute dissidence ne serait-ce que la manière procédurale du projet.

### Utiliser la gare Bois de Boulogne à peine fréquenté par les habitants comme justification du projet.

Plus d'un fois, il a été évoqué la hauteur des bâtiments que suscitait la proximité de la gare Bois de Boulogne pour justifier ce projet. Mentionnons que les gares ne font pas l'objet de développement poussé comme le sont celles de la banlieue, les résidants ayant d'autres solutions de rechanges qu'on leurs offres en milieu urbain. On retrouve des moyens de transports beaucoup plus efficaces comme le métro, l'autobus, le transport adapté ou le taxi. J'ai à ce titre, étant un usager de tous les jours depuis 1992 des transports en commun, et je n'ai jamais utilisé le "train de banlieue" et je ne connais personne dans le quartier qui en a fait usage depuis ce temps. Cet argument du représentant de la VdM mentionné plus d'une fois à la présentation du 8 mai dernier m'apparait comme fallacieux.

### Des exemples à suivre

Notons l'aspect déroutant de l'approche actuelle du promoteur si on considère les projets qui ont cours actuellement ou ceux qui l'ont été dans les cinq dernières années. Voici selon le tableau ci-après les cas relevés et principalement ceux qui ont été développés à Ahuntsic sur le boulevard Henri-Bourassa et à proximité.



Photo-2 Salon Chirurgie esthétique au 200 est bld Henri Bourassa – Bel exemple d’intégration réussie. Notez également le détail de la corniche et des linteaux.

Ainsi j’ai examiné sur le boulevard, les habitations construites que j’appellerai récentes de moins de 3 à 5 ans. L’aspect récent ou non selon l’année de construction apparente est évidemment de nature subjective mais j’ai été très conservateur dans mon appréciation. Il faut dire que dans le processus l’OPCM ne m’en donne guère le temps d’approfondir en allant un à un vérifier l’année de construction de ses bâtiments. J’en ai compté vingt. Deux seulement sont de 6 étages. Comme nous pouvons le constater tous sont dans les normes de zonage actuel et plus important encore, conserve l’aspect patrimonial et culturel. Les promoteurs ont su respecter et prendre en considération les besoins si chères aux résidents.

Pour finir, examinons maintenant le projet des usines Angus d’il y a quelques années. Nous parlons ici d’un très grand quadrilatère très bien intégré aux alentours de Rosemont soit des duplex de 2 étages sauf exception de 4 étages sur l’avenue Papineau. Nous y voyons donc un respect des normes en vigueur. Il n’y a probablement pas eu de dézonage

## Tableau comparatif d'habitations récemment construites à Ahuntsic

Adresse	Rue	Nbre d'étage	Construction	Remarque
2170	Henri-Bourassa est	4	récent<3ans	
2110	Henri-Bourassa est	4 1/2	récent<3ans	
2025	Henri-Bourassa est	6	>=5 ans	Habitation St-Firmin, Arrière 2 étages.
1775	Henri-Bourassa est	4	récent<5ans	Maison Belle Époque
1711	Henri-Bourassa est	3	récent<3ans	
1660	Henri-Bourassa est	3	Nouvellement construit	Garderie
1628	Henri-Bourassa est	3 1/2	récent<3ans	Coin rue Taché
1300	Henri-Bourassa est	4	Très récent<6 mois	
1280	Henri-Bourassa est	3	récent<5ans	
1855	Henri-Bourassa est	3 1/2	Très récent <1ans	Logement sociaux
151	Henri-Bourassa ouest	3 1/2	récent<3ans	Habitation Nicolas Viel
1540	Henri-Bourassa ouest	6	récent<3ans	
2050	Henri-Bourassa ouest	3	Très récent<1 ans	
Face au métro	Henri-Bourassa est	10	En construction	Seul bâtiment hors zonage. Les jardins de Millens
10730	Christophe Colomb coin avec Henri-Bourassa	2	récent<3ans	Coin avec H. Bourassa
200	Henri-Bourassa est	2	environ 4 ans	Salon Chirurgie esthétique (photo 2)
Pas encore d'adresse	Coin Wilfrid Laurier et Henri Bourassa	2	En construction	Limite d'Ahuntsic et Montréal- Nord
Pas encore d'adresse	Coin Martigny et Henri Bourassa	3	En construction	
450	Henri-Bourassa ouest	3	récent<5ans	SAQ (photo 3)
Bâtiment entre resto Ocean Viet Nam et 10630 Berri	Sur la rue Berri face au métro Henri-Bourassa	2	récent<3ans	Bel exemple d'intégration (photo 1)

ou de règlements exceptionnels. Pourquoi faudrait-il maintenant que les résidents d'Ahuntic acceptent ce qui ailleurs à Montréal ne l'a pas été ?



Photo 3 450 Henri-Bourassa ouest - Belle intégration d'une mixité commerciale et résidentielle

## Conclusion et recommandation

Pour conclure le projet Musto doit être refusé pour les raisons suivantes:

Déshumanisation des rapports humains à trop grande densité du territoire.

La VdM ne se positionne pas quant à la définition d'une norme définissant la limite du développement et de l'occupation potentielle pouvant supporter une telle agglomération.

Non respect d'intégration de quartier affectant une enclave territoriale avec le risque de criminalité.

Les représentants de la ville font planer de l'incertitude quant au devenir de la totalité du territoire et leurs justifications soit les parcelles occupées par le MTQ (Ministère des transports du

Québec, la prison Tanguay et de la SAAQ (Société de l'assurance automobile du Québec).

La VdM laisse place à une activité de lobbying en l'absence de vision quant au devenir de la prison Tanguay et de la SSAQ laissant libre cour au plus offrant.

Manquement dans l'étude conseil de la firme CIRCA dans dans l'axe nord sud alors que des interdictions récentes ont été mises en place mettant à l'évidence cette problématique.

Aucune étude par l'afflue de nouveaux écoliers quant à leurs occupations et à leurs sécurités.

Aucune étude quant à l'acuité du service d'autobus de la STM par l'afflue de nouveaux passagers.

Aucune justification pour l'actuel projet de désenclaver la rue Mc Duff et Dazé.

#### Recommandation:

Obliger la VdM pour toute questions du territoire à se doter d'un plan d'urbanisme pour le secteur en entier border par la rue Tangay à l'est la SSAQ et les garages de la VdM à l'ouest le boulevard Henri-Bourassa au sud et le boulevard Gouin au nord.

Obliger la VdM à consulter la population par voie référendaire avant de traiter de la valeur marchande à d'éventuel promoteur immobilier.

Rejeter le projet Musto en entier.