

Projet immobilier ancien garage du MTQ

Le projet en chiffres

Jean-Marc Valin, Ph.D.

24 mai 2012

1 Introduction

Ce mémoire traite de l'impact du projet Musto sur le secteur avoisinant d'Ahuntsic Ouest. Pour les fins de ce mémoire, ce secteur est défini par le quadrilatère bordé au nord par le Boulevard Gouin, à l'est par la rue St-Laurent, au sud par la rue Sauvé, et à l'ouest par le chemin de fer (au sud de Henri-Bourassa) et la rue Tanguay (au nord de Henri-Bourassa).

Le but de ce mémoire est de présenter des recommandations basées sur une analyse des enjeux liés à la densité résidentielle du projet, le tout appuyé par des chiffres vérifiables. Les enjeux analysés sont les suivants :

- développement harmonieux du quartier existant,
- augmentation de la population proportionnelle à la croissance démographique prévue pour Montréal au cours des 20 prochaines années,
- présence et accessibilité aux espaces verts, et
- accessibilité aux installations sportives extérieures (soccer, tennis, etc.).

2 Données sur le projet et sur le quartier existant

Afin de pouvoir mieux analyser le projet Musto et le développement d'Ahuntsic Ouest, il est important de commencer avec une analyse de certaines statistiques. Les données présentées pour le projet Musto sont basées sur le plan directeur d'aménagement¹, alors que celles sur le quartier d'Ahuntsic Ouest sont issues de Statistique Canada et de calculs détaillés à l'annexe A. Ces données sont résumées au tableau 1.

À la lueur des données du tableau 1, deux différences ressortent entre le projet Musto et le quartier avoisinant. Premièrement, la densité de 471 habitants à l'hectare du projet est 6,7 fois plus élevée que celle d'Ahuntsic Ouest. Pour mettre ces données en perspective, il s'agit de la même différence qui existe entre la densité moyenne de la ville de Montréal et celle de la ville de Delhi en Inde², ce qui illustre bien à quel point le projet proposé est démesuré compte tenu du quartier avoisinant.

Deuxièmement, la superficie d'espaces verts *per capita* prévue au projet est de 11 fois inférieure à celle qu'on retrouve dans Ahuntsic Ouest. Ceci contredit le plan directeur d'amé-

1. Musto, « Redéveloppement des anciens garages du MTQ, Plan directeur d'aménagement », mai 2012.
<http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P59/3a.pdf>

2. <http://www.citymayors.com/statistics/largest-cities-density-125.html>

	Ahuntsic Ouest	Musto/MTQ
Superficie (ha)	170	4,1
Logements	5782	932
Population (habitants)	11997	1930
Densité (habitants/ha)	70,6	471
Hauteur maximale	2-4	12
Espaces verts (ha)	27,8	0,4
Espaces verts (m²/habitant)	23,2	2,1

TABLE 1 – Données comparatives d’Ahuntsic Ouest et du projet Musto MTQ

nagement³ qui justifie la densité élevée du projet par « la réduction de l’empreinte au sol des constructions afin de favoriser l’augmentation des superficies consacrées aux espaces verts, à la détente et aux loisirs ». À noter que seuls les parcs publics sont considérés comme des « espaces verts », ce qui exclut les espaces gazonnés autour des résidences et des édifices.

Les parcs du quartier Ahuntsic Ouest comprennent les installations sportives suivantes :

- 9 courts de tennis,
- 2 terrains de soccer (grandeur réglementaire),
- 2 petits terrains de soccer, et
- une piste cyclable d’environ 2 km.

Bien que l’aménagement du parc proposé dans le projet Musto ne soit pas tout à fait défini, il est clair de par sa taille qu’il ne peut accueillir d’installation telle qu’un terrain de soccer, ou des courts de tennis. Ceci veut dire que les nouveaux résidents devront utiliser les installations sportives existantes, en réduisant ainsi l’accessibilité à l’ensemble de la population du quartier. Il s’agit d’un réel problème dans un contexte où on fait la promotion de l’activité physique.

3 Vision du développement à plus long terme

À plus long terme, la prison Tanguay et la SAAQ sont vouées à déménager et être remplacées par d’autres développements immobiliers. Cette section est donc basée sur les hypothèses de départ suivantes :

- Le développement urbain doit être considéré dans son ensemble, en incluant les terrains de la SAAQ et de la prison Tanguay (non seulement les premiers 40 864 m² du terrain MTQ du projet actuel).
- Les autres étapes du développement seront similaires en nature, hauteur et densité à ce qui sera construit sur le terrain MTQ, appartenant maintenant au promoteur Musto.

Selon le rôle d’évaluation municipal⁴, le site de la prison Tanguay a une superficie de 70 108 m² et le site de la SAAQ, 30 296 m². Ces deux terrains réunis ont une superficie totale de 100 404 m², soit deux fois et demi la superficie du terrain MTQ. Advenant un projet de construction ayant une densité égale à celle proposée pour le site du MTQ, il s’agirait de 4 742 nouveaux résidents⁵, qui s’ajouteraient aux 1 930 déjà projetés, pour un total de

3. Musto, *Op.cit.*

4. <http://evalweb.ville.montreal.qc.ca/>

5. $\text{population Musto} \times \frac{\text{superficie MTQ+SAAQ}}{\text{superficie Musto}} = 1930 \text{ résidents} \times \frac{100\,404 \text{ m}^2}{40\,864 \text{ m}^2}$

6 672 nouveaux résidents. Ceci ferait croître de 56%⁶ la population d'Ahuntsic Ouest, risquant de ce fait d'engorger les infrastructures actuelles à tous les niveaux (services de santé, écoles, installations sportives, etc.).

Lors des séances d'information, M. Alarie, conseillé en aménagement pour l'arrondissement, et M. Blais, chef de la division d'urbanisme, ont été questionnés sur la présence d'études sur les sujets suivants :

- Effets sur la trame urbaine du quartier⁷,
- Criminalité⁸,
- Capacité d'accueil des écoles primaires et secondaires⁹,
- Circulation sur les rues résidentielles nord-sud¹⁰,
- Services de santé¹¹,
- Capacité du réseau d'égouts¹²,
- Qualité de vie générale dans le quartier¹³,
- Impacts visuels et sociologiques¹⁴.

Dans tous ces cas, ils ont confirmé qu'aucune étude n'avait été effectuée. Ces analyses d'impacts sont d'autant plus essentielles si on considère le développement éventuel sur les terrains de la SAAQ et de la prison Tanguay.

Dans le sommaire décisionnel¹⁵ portant sur une version antérieure du projet Musto, il est recommandé d'« étudier les conséquences de l'arrivée de quelques 2 500 nouveaux résidents pour éviter toute possibilité de clivage avec le milieu existant. Le comité [d'architecture et d'urbanisme] croit ainsi qu'il serait nécessaire de documenter des comparables pour éviter tout écueil prévisible et d'élargir la réflexion pour évaluer s'il est nécessaire d'inclure une plus grande mixité d'usages. » Or, il a été confirmé lors de la séance du 9 mai 2012¹⁶ par les intervenants présents que, encore une fois, cette étude n'avait pas été effectuée.

La ville a aussi confirmé son incapacité à concevoir un programme particulier d'urbanisme (PPU) et ce, quatre ans après la vente du terrain. Dans la situation actuelle, il transparaît que le processus normal d'urbanisme a été complètement contourné par la proposition du promoteur. Cette situation peut en effet se résumer dans les propos de M. Alarie qui a affirmé que « Finalement, c'est que le promoteur est allé plus vite que l'arrondissement à ce niveau-là »¹⁷. Il est tout simplement inconcevable que le développement du dernier terrain disponible d'Ahuntsic Ouest soit dicté par des considérations de *premier arrivé, premier servi*. Il est donc impératif que le développement suive un plan développement pour le secteur, et non l'inverse.

6. $\frac{\text{population MTQ+MTQ+SAAQ}}{\text{population Ahuntsic-Ouest}} = \frac{6672 \text{ résidents}}{11997 \text{ résidents}}$

7. OCPM. (2012). Revitalisation du site des anciens garages du MTQ, Première partie, Volume 1. Transcription de la séance du 8 mai 2012, ligne 3554.

8. OCPM. (2012). Revitalisation du site des anciens garages du MTQ, Première partie, Volume 2. Transcription de la séance du 9 mai 2012, ligne 4036.

9. OCPM. (2012). Volume 1. *Op.cit.*, ligne 1465.

10. OCPM. (2012). Revitalisation du site des anciens garages du MTQ, Première partie, Volumes 1 et 2.

11. OCPM. (2012). Volume 2. *Op.cit.*, ligne 2705.

12. *Ibid.*, ligne 4190.

13. *Ibid.*, ligne 1454.

14. *Ibid.*, ligne 3204.

15. Système de gestion des décisions des instances, « Sommaire décisionnel », dossier1091333131 <http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P59/1a.pdf>

16. *Ibid.*, ligne 4955.

17. OCPM. (2012). Volume 1. *Op.cit.*, ligne 780.

4 Démographie et perspectives d'avenir

On peut supposer que le développement des terrains du MTQ, de la SAAQ et de la prison Tanguay pourrait se faire sur une période d'environ 20 ans. Cette section se base donc sur les prévisions démographiques à l'horizon 2031. Pour Montréal, on prévoit un accroissement de 12% de la population et un accroissement de 19% du nombre de logements requis d'ici 2031¹⁸. Ceci correspond à 1 440 nouveaux résidents¹⁹, répartis dans 1 100 nouveaux logements²⁰ dans Ahuntsic Ouest. En supposant que tous les nouveaux logements des 20 prochaines années soient construits sur site MTQ/SAAQ/Tanguay avec une répartition uniforme, le site MTQ du promoteur Musto devrait recevoir un maximum de 417 nouveaux résidents²¹ dans 318 nouveaux logements²², soit le tiers du nombre de logements prévus dans le présent projet. La densité de ce secteur serait tout de même deux fois plus élevée que le reste d'Ahuntsic Ouest. Toutes proportions gardées, Musto construirait des édifices d'un maximum de 3 à 4 étages, dans le respect des règlements d'urbanisme en place. Ce type de développement serait beaucoup plus en harmonie avec le secteur existant.

Aussi, afin de maintenir la même superficie d'espaces verts *per capita* (23,2 m²/résident) et empêcher une dilution des installations sportives, le projet global devrait inclure un parc de 33 400 m², soit de 3,3 hectares. Contrairement à la superficie prévue au projet proposé, cette superficie serait suffisante pour accueillir des installations telles qu'un terrain de soccer, des courts de tennis, ou autres espaces publics et de détente. Ce parc occuperait 24% de la superficie totale des terrains.

5 Un développement TOD ?

Dans le plan d'aménagement, le promoteur justifie la densité élevée du projet par le principe du *Transit-Oriented Development* (TOD), c'est-à-dire :

- la proximité de la gare de train de banlieue Bois-de-Boulogne,
- la relative proximité de la station de métro Henri-Bourassa.

La gare Bois-de-Boulogne est largement sous-utilisée comme gare d'origine, avec seulement 32 embarquements le matin²³ et ce, malgré la proximité de nombreux logements dans un rayon de 500 m. Ceci s'explique en grande partie par le fait que le train contourne le Mont Royal avant de se rendre au centre-ville. En fait, même pour les passagers utilisant ce train à partir de la couronne nord, la majorité des passagers transfèrent vers le réseau de métro à la station De la Concorde (à Laval) pour se rendre au centre-ville, plutôt que de continuer par le train. Ce fait est confirmé par l'achalandage élevé de la gare De la Concorde²⁴ malgré l'absence de

18. « Perspectives démographiques du Québec et des régions », 2006-2056. Édition 2009. ISBN 978-2-550-56456-0. http://www.stat.gouv.qc.ca/publications/demograp/pdf2009/perspectives2006_2056.pdf

19. population Ahuntsic Ouest \times 12% = 11997 résidents \times 12%

20. logements Ahuntsic Ouest \times 19% = 5782 logements \times 19%

21. total nouveaux résidents $\times \frac{\text{superficie MTQ}}{\text{superficie totale}} = 1\,440 \times \frac{40\,864 \text{ m}^2}{40\,864 \text{ m}^2 + 100\,404 \text{ m}^2}$

22. total nouveaux logements $\times \frac{\text{superficie MTQ}}{\text{superficie totale}} = 1\,100 \times \frac{40\,864 \text{ m}^2}{40\,864 \text{ m}^2 + 100\,404 \text{ m}^2}$

23. Agence Métropolitaine de Transport. (2011). « Enquête Origine-Destination 2008 ». Relevé de montants-descendants.

<http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P59/4c.pdf>

24. AMT, « Budget d'exploitation 2011 ».

http://www.amt.qc.ca/uploadedFiles/AMT/Site_Corpo/Nouvelles_et_Publications/2011_budget.pdf

stationnement incitatif²⁵. Dans cette perspective, il serait plutôt étonnant de voir la gare de Bois-de-Boulogne devenir une gare d'origine. M. Pierre Alarie affirmait d'ailleurs lors de la séance de consultation publique du 8 mai dernier que « Actuellement, la gare de train Bois-de-Boulogne, ce n'est pas une gare d'origine, c'est une gare de destination qui sert principalement pour la clientèle étudiante du Collège Bois-de-Boulogne »²⁶ Ni la ville, ni le promoteur n'ont pu fournir une vision précise de la manière avec laquelle cette gare pourrait être utilisée comme gare d'origine pour se rendre au centre-ville. En fait, M. Blais a même affirmé : « (...)ce n'est pas un objectif du projet que d'alimenter la gare. »²⁷

D'autre part, la station de métro Henri-Bourassa se situe à 1,6 km du site Musto. Cette distance est beaucoup plus grande que les 800 m (5 minutes de marche) que considère la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) pour un TOD²⁸. De son côté, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) recommande une densité accrue dans un rayon de 500 m autour d'une station²⁹, diminuant progressivement jusqu'à 1 km de la station. Selon ces critères, il est donc clair que le développement ne peut être considéré comme un TOD lié au métro Henri-Bourassa.

Enfin, notons au sujet du TOD que le projet prévoit une moyenne de 1,15 place de stationnement par logement³⁰ (incluant les logements sociaux et ceux en co-propriété). Ce nombre est plus élevé que la norme minimale de 0,5 place par logement³¹ et même que la moyenne actuelle de 0,95 place par logement pour Ahuntsic³². Ceci laisse donc supposer que le promoteur lui-même ne s'attend pas à une forte utilisation du transport en commun, ce qui est contraire à l'esprit d'un TOD.

Considérant tous les faits exposés ici, il est clair qu'il n'y a aucun fondement permettant de considérer le projet Musto comme un TOD, et donc aucune façon de justifier une densité démesurée comparativement au quartier avoisinant.

6 Conclusions et recommandations

Suite à l'analyse du projet, il est possible de formuler les recommandations suivantes.

6.1 Faire un PPU pour le secteur

Une des conclusions à tirer des faits exposés au cours des séances d'informations de l'OCPM est qu'il manque cruellement de planification de la part de la ville de Montréal et de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville. Il est tout simplement inconcevable que l'avenir d'un quartier

25. Bien que l'AMT ne donne que l'achalandage combiné des départs et arrivées, la somme de l'achalandage de Saint-Jérôme à Vimont est approximativement égal à la somme de l'achalandage de De la Concorde à Lucien-L'Allier, indiquant qu'un nombre élevé de passagers descendent à la gare De la Concorde.

26. OCPM. (2012). Volume 1. *Op.cit.*, ligne 735.

27. OCPM. (2012). Volume 2. *Op.cit.*, ligne 1390.

28. SCHL, « Aménagements axés sur le transport en commun – Étude de cas ».

http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/dedu/amcodu/amcodu_007.cfm

29. Urbanisme et aménagement durable (AECOM), « Guide d'aménagement pour les aires de TOD (transit oriented development) », octobre 2011.

http://pmad.ca/fileadmin/user_upload/pmad2011/documentation/20111004_guideAiresTOD.pdf

30. 1074 places/932 logements

31. OCPM. (2012). Revitalisation du site des anciens garages du MTQ, Première partie, Volume 3. Transcription de la séance du 14 mai 2012, ligne 485

32. *Ibid.*, ligne 415

soit déterminé par une analyse *ad hoc* (« au mérite ») du projet du premier promoteur venu. Avant tout, il est primordial que la ville fasse ses devoirs et élabore un plan pour un développement global des terrains (MTQ, SAAQ, prison Tanguay). Ce plan doit se faire en harmonie avec le quartier existant et avec une vision à long terme du développement du quartier. On ne peut tout simplement pas prendre des décisions qui augmenteraient de 56% la population d'un quartier sans faire une évaluation globale approfondie. Il est donc impératif que ce plan tienne compte de tous les aspects du développement, que ce soit les aspects sociaux, les services, la trame urbaine, et les infrastructures. De plus, les études et analyses devront être commandées par la ville et réalisées par des instances indépendantes du promoteur. Il faut donc un plan d'abord, un projet ensuite.

6.2 Cesser de considérer le projet comme étant un TOD

Il a été clairement démontré que ni la gare, ni la station de métro Henri-Bourassa pouvait justifier l'approche de développement TOD pour ce secteur. Il faut donc planifier le développement de ce secteur comme n'importe quel autre projet immobilier résidentiel devant s'intégrer dans son milieu.

6.3 Réduire la densité prévue

Le projet, tel que soumis, a une densité de population presque 7 fois supérieure à la densité du quartier avoisinant. Il serait donc difficile de voir comment l'intégration des tours Musto pourrait se faire au tissu urbain et social du quartier. De plus, selon les prévisions démographiques pour Montréal, seulement 318 logements seraient nécessaires sur ce site, et non pas 923 tel que proposé par le promoteur. Il serait ainsi plus acceptable de réduire d'un facteur trois la densité permettrait de réduire à 3 ou 4 étages la hauteur des bâtiments, ce qui assurerait l'intégration du projet au quartier avoisinant.

6.4 Prévoir un parc d'une plus grande superficie

Du côté des espaces verts, le parc proposé actuellement est beaucoup trop petit pour être d'une réelle utilité. Tel qu'énoncé à la section 4, un parc d'environ 3 hectares serait à recommander pour le développement global. Bien entendu, un tel parc ne peut être aménagé sur le terrain de 4 hectares du MTQ. Cependant, sachant que le terrain du MTQ risque d'être le premier à être développé, un parc pourrait être aménagé en bordure du terrain de la SAAQ et/ou de la prison Tanguay (et non enclavé au centre des bâtiments) afin de pouvoir prendre de l'expansion lorsque les autres terrains se développeront. Ceci permettrait de garder un seul parc, de taille comparable à celle des autres parcs du quartier et pouvant répondre aux besoins de la population grandissante.

A Estimations

Ahuntsic Ouest fait partie du quartier Nicolas-Viel de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville et est entièrement compris dans trois secteurs de recensement. Les trois secteurs, 269, 280 et 281, sont bordés à l'est par le boulevard St-Laurent et à l'ouest par la voie ferrée. Les limites de ces secteurs sont le boulevard Henri-Bourassa, la rue Fleury, et la voie ferrée au sud de la rue de Port Royal. Les données du recensement de Statistiques Canada³³ pour ces secteurs sont présentées au Tableau 2. Les secteurs 269, 280 et 281 incluent une certaine superficie inhabitée ne faisant pas partie d'Ahuntsic Ouest. Le secteur incluant le projet Musto, la SAAQ, et les prisons de Tanguay et Bordeaux est exclu parce qu'il n'est pas encore développé. Sa superficie est de 45 hectares. Le secteur 269 s'étend au sud de la rue Sauvé avec une région industrielle. En faisant l'hypothèse que cette zone ne contient pas (ou très peu) de logements, la surface correspondante d'environ 30 hectares est exclue.

	Secteur 269	Secteur 280	Secteur 281
Logements	2013	2256	1513
Population	3969	4471	3557
Superficie	77	60	108
Superficie exclue	30	0	45
Superficie finale	47	60	63

TABLE 2 – Données du recensement 2011

Le quartier d'Ahuntsic Ouest comprend cinq parcs³⁴ dont les superficies sont les suivantes :

- Parc St-André Apôtre : 27 270 m²
- Parc St-Benoît : 60 514 m²
- Parc Nicolas Viel : 48 740 m²
- Parc Tolhurst : 48 729 m²
- Parc de la Merci : 92 982 m²

La superficie totale de ces parcs est de 278 235 m², soit 27,8 hectares.

B À propos de l'auteur

Jean-Marc Valin est résident d'Ahuntsic depuis 4 ans. Il détient un baccalauréat, une maîtrise et un doctorat, tous en génie électrique de l'Université de Sherbrooke. Il a aussi été boursier post-doctoral au Commonwealth Scientific and Industrial Research Organisation (CSIRO) à Sydney, Australie. Il oeuvre dans le domaine du traitement numérique du signal pour Mozilla Corporation. Il n'est affilié à aucun parti politique, que ce soit au niveau municipal, provincial ou fédéral. Il est membre du comité pour le développement harmonieux d'Ahuntsic Ouest, mais n'est membre ou affilié à aucun autre groupe de pression.

33. Statistique Canada. « 4620269.00, 4620280.00, et 4620281.00. Profil du recensement, Recensement de 2011 », produit n° 98-316-XWF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 8 février 2012.

<http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

34. Ahuntsic-Cartierville, « Liste des parcs et des espaces verts ».

<http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/ahuntsic-cartier-ville-liste-des-parcs-et-des-espaces-verts>