

## **LE DÉVELOPPEMENT DU SITE DES ANCIENS GARAGE DU MTQ AHUNTSIC OUEST**

---

Mémoire présenté par Jean-François Beyries dans le cadre de la consultation publique tenue sur le projet de revalorisation du site des anciens garages du MTQ, boulevard Henri-Bourassa ouest à l'angle de la rue Meilleur, sur lequel est proposé un développement résidentiel et commercial de Construction Musto inc.

---

Montréal, le 24 mai 2012

Mme la commissaire, M. le président,

Ma conjointe, nos 2 enfants et moi sommes résidents de la rue Meilleur depuis 2001.

Ce mémoire est écrit en mon nom, au nom de ma conjointe et de nos 2 enfants.

En tant que citoyens d'Ahuntsic-ouest, nous avons été invités à prendre connaissance et à se prononcer sur le projet de développement du site des anciens garages du MTQ. À cet effet, l'OCPM a mis à notre disposition un ensemble de documents et de références nous informant sur les intentions du promoteur ainsi que les démarches prises par l'arrondissement quant à l'avenir de ce site. De plus, nous avons eu l'occasion d'obtenir des précisions et compléments d'informations de la part du promoteur et de l'arrondissement sur les enjeux soulevés par un tel développement et sur son état d'avancement lors des 3 séances tenues par l'Office à cet effet.

À la lumière de ce que nous avons appris, nous sommes maintenant en mesure d'émettre, malgré l'urgence et sans préjudice, les constatations suivantes :

- Le promoteur se propose d'ériger 8 tours d'habitation « de grande hauteur » (Code de Construction du Québec section 3.2.6) variant entre de 8, 10 et 12 étages disposées orthogonalement au périmètre du site avec commerces au rez-de-chaussée sur Henri-Bourassa ouest et totalisant 1 084 000 pi.car. de superficie construite. De petites parties des 2 tours de 8 étages sont réduites à 4 étages pour minimiser les impacts du côté est. Il s'agit d'un terrain au passé industriel (clos de voirie), inoccupé depuis 2006, d'environ 440 000 pi.car. que le promoteur a acquis de la SIQ en 2008 « dans l'objectif d'en faire un développement résidentiel et commercial » (Dépliant OCPM).
- Le site fait partie du quartier Ahuntsic-ouest, quartier qui le borde immédiatement sur ses côtés sud et est.
- À l'ouest et au nord, il est bordé respectivement par le centre de services de la SAAQ et le clos municipal Poutrincourt et par les prisons Tanguay et Bordeaux.
- Le plan d'ensemble prévoit une nouvelle emprise de rue en « U » inversé qui dessert les tours et ceinture un espace libre que le promoteur compte verser à l'arrondissement pour l'aménagement futur d'un « parc de proximité ».
- Toujours selon le plan d'ensemble, un aménagement paysagé décoratif vient garnir les espaces résiduels.
- Le projet totalise 932 unités d'habitation avec une population attendue d'environ 2 500 nouveaux résidents (moyenne de 2,75 hab. / log.), env. 25 000 pi.car. d'espace commercial et env. 1 070 cases de stationnement.
- La consultation publique est tenue à la suite du projet de règlement adopté par le conseil municipal (séance CM du 17-04-12) qui fait suite à la résolution du conseil d'arrondissement de proposer le projet cité pour adoption en tant que règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (séance CA du 5-03-12) au terme d'un cheminement administratif interne effectué par les services de l'arrondissement à la demande du promoteur.

- Selon les réponses reçues lors des séances d'informations par les représentants de l'arrondissement, l'analyse et le cheminement du dossier ont été faites en vertu de l'article 89 à la demande du promoteur.
- Toujours selon les représentants de l'arrondissement, et vérification faite à la lecture du dit article de la Charte, l'article 89 soustrait le projet au processus référendaire.
- Toujours selon les représentants de l'arrondissement, aucun cadre réglementaire n'avait été préparé afin d'encadrer un tel développement ni pour le site en cause, ni pour le secteur, malgré les années écoulées et l'éminence d'un tel développement (pression du marché, faible disponibilité de terrains à Montréal etc.).
- Toujours selon les représentants de l'arrondissement, il aurait été possible, et même souhaitable, que la planification du développement de ce site (et du secteur plus large) soit traitée à l'aide d'autres outils d'urbanisme. Entre autre, il aurait pu faire l'objet d'un changement de zonage ou d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), mais ces outils n'ont pas été utilisés par l'arrondissement par manque de ressources (aucune précision n'a été donnée quant à la nature des ressources requises).

À l'évidence et toujours selon les représentants de l'arrondissement : **« ... je vais dire c'est une question de ressources qui fait en sorte que l'arrondissement n'a pas... Finalement, c'est que le promoteur est allé plus vite que l'arrondissement à ce niveau-là. »** (Extrait p.26 des transcriptions de la séance d'information de l'OCPM du 8 mai 2012).

- Les 2 procès verbaux des séances du Comité Consultatif d'Urbanisme faisant état du rejet à l'unanimité par le CCU du projet de Construction Musto, dans un cas à l'étude en vertu d'un PPU (doc. 4.4.1 séance du 10 juin 2009) et dans l'autre à l'étude en vertu d'un PPCMOI (doc. 4.4.2 séance du 7 avril 2010), ont été rendus disponibles sur le site de l'OCPM par l'arrondissement seulement depuis le 23 mai dernier, soit environ 24 heures avant la date du dépôt des mémoires. Dans les 2 cas, le projet ne semble avoir évolué dans le sens des recommandations du CCU.
- Les citoyens ont eu donc à se prononcer sur un projet de développement immobilier de grande envergure qui n'a fait l'objet d'aucun processus de concertation, qui a reçu plusieurs refus lors de son cheminement administratif en vertu des outils d'urbanisme généralement utilisés pour ce type de développement, et qui, pour des raisons difficiles à comprendre, a été porté par les élus en vertu de l'article 89 vers le conseil municipal pour son éventuelle adoption...

Nous sommes sous le choc.

## SUR LE QUARTIER AHUNTSIC-OUEST :

Dans son état actuel, le quartier Ahuntsic ouest est principalement constitué de résidences privées isolées, jumelées ou, parfois, pour les plus anciennes parties, contiguës. On trouve aussi, en moindre quantité, de petits duplex ou multiplex, généralement insérés entre les résidences privées ou parfois regroupés près des rues commerciales. La grande majorité des bâtiments ont de 1 à 2 étages. Quelques plex ont 3 étages, surtout sur les rues commerciales et le boulevard Henri-Bourassa.

La trame des rues et du lotissement typiquement montréalaise structure des îlots allongés nord-sud. Les rues est-ouest montrent soit les côtés de lots, soit des alignements de façades résidentielles ou, dans le cas de la rue Fleury ouest, une variété de petits commerces de quartier.

Les rues, principalement résidentielles du quartier, sont structurées par des alignements d'arbres urbains matures. Dégagées par de généreux reculs en marge avant, elles forment de véritables jardins linéaires. Elles sont, tout comme les grands parcs qui complètent l'espace public, les poumons du quartier.



Marges avant,  
Rue Meilleur



Jumelés, rue Meilleur coin Prieur



Petits plex rue Meilleur



Contiguës, rue Laverdure



Rue Tanguay,  
La voûte verte, la rue comme jardin linéaire

Pour sa part, le boulevard Henri-Bourassa ouest présente un environnement physique et un cadre bâti moins harmonieux. Le parcellaire témoigne de ses origines en tant que chemin et des interventions d'élargissement qui en ont fait une artère véhiculaire majeure. Il supporte un volume important de circulation. Le cadre bâti est irrégulier, généralement de 2 à 4 étages. Il accueille des commerces, des bureaux, des institutions et des bâtiments résidentiels. Quelques réalisations récentes ont formalisé un gabarit de 3 étages.



Boulevard Henri-Bourassa ouest coin Hogue



Boulevard Henri-Bourassa ouest coin Meunier

Exceptionnellement, et suite à un cheminement de projet particulier d'urbanisme (*PPU du secteur de la Tête du pont Viau*, Ville de Montréal, juin 2009), il a vu naître le projet des Jardins Millen qui, dans ce cas, répond à des enjeux d'aménagement spécifiques.



Les Jardins Millen (en construction),

Modulation des gabarits sur le boulevard Henri-Bourassa (8 étages) est et sur Gouin est (4 étages)



Le quartier qui borde immédiatement le site, est constitué principalement de résidences de 1 étage sur les rues Tanguay, Hogue et Meilleur, de bâtiments résidentiels, commerciaux ou institutionnels de 1 à 3 étages sur Henri-Bourassa et de la prison Tanguay.

## SUR LE PROJET ET LE QUARTIER

À la lumière de ce que nous avons appris sur le projet et de ce que nous connaissons du quartier, nous trouvons que :

- La trame de rue proposée ne correspond ni à l'échelle ni à l'orientation des rues du quartier.
- Les tours, telles que proposées, sont une solution architecturale incompatible avec le cadre bâti du quartier. Elles créent une rupture d'échelle complète avec le tissu urbain environnant.
- La disposition des tours au périmètre du site et l'espace extérieur qui en résulte forment une enclave isolée qui nie le quartier dans lequel le projet s'inscrit et qui ne participe pas à l'espace public du quartier.

- Le projet à l'étude tente d'imposer une échelle et un modèle de développement qui ne témoigne d'aucune sensibilité aux caractéristiques physiques et sociales du quartier.
- Introverti, il se place en rupture avec le tissu urbain du quartier en évolution depuis plus de 60 ans.
- De plus, s'il va de l'avant, le projet dans sa forme actuelle, compromet l'évolution future de tout le secteur en voie de développement.
- Le projet suit un modèle de développement dicté exclusivement par les impératifs du marché et les objectifs de rentabilité du promoteur. Il ne présente aucune volonté d'intégration ni au point de vue urbanistique, ni au point de vue architectural.
- En l'absence de cadre réglementaire approprié au développement du site, le promoteur semble s'être servi de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal pour « forcer » son projet sur un site en transition dans un quartier convoité.



Construction Musto inc.,  
Projet de redéveloppement des anciens garages du MTQ  
Plan directeur d'aménagement  
Extrait p. 33, Vue nord-ouest A

Autres projets, même modèle :



Construction Musto inc.,  
Les Jardins l'Acadie phase 1



Construction Musto inc.  
Les jardins l'Acadie phase 2 (en construction)  
Extrait site Construction Musto inc.

## **SUR LE « PARC DE PROXIMITÉ »**

Le « parc de proximité » que le promoteur « offre » à l'arrondissement n'en est pas un. Il s'agit d'un square, encloué, quasi privé, dont le fond de terrain est versé, par obligation, à l'arrondissement qui devra, à ses frais l'aménager et l'entretenir. Il ne contribue en rien à l'espace public du quartier. Il ne desservira que les futurs résidents des tours.

Si tous les développements présentent, par fragments, de petits espaces tels que celui proposé, l'arrondissement se retrouvera avec un chapelet de petits espaces disséminés, sans structure.

Si l'arrondissement juge nécessaire de développer un nouveau parc, il doit le planifier selon le potentiel des terrains à développer et prendre les mesures réglementaires nécessaires pour qu'à terme, un nouveau parc, digne de ce nom, voit le jour.

## **SUR LE TRAVAIL DE PLANIFICATION DE L'ARRONDISSEMENT**

Le cheminement administratif du projet, tel qu'il nous a été présenté, a été rendu possible par un vide réglementaire, témoin de l'absence de planification de la part des services de l'arrondissement depuis l'abandon du site en 2006 par la Société Immobilière du Québec.

Comme citoyens, nous sommes en droit de nous attendre à ce que ce soit les fonctionnaires, épaulés par des professionnels le cas échéant, et en concertation avec le milieu, qui préparent, avec diligence et dans l'intérêt commun, les outils réglementaires afin d'établir les paramètres de développement des sites en voie de développement sur le territoire de l'arrondissement.

Par la suite les promoteurs peuvent, en connaissance de cause, préparer leurs projets en les inscrivant à l'intérieur des balises établies par un processus public.

En l'absence d'une telle démarche, il est illusoire de s'attendre à ce que ce soit les promoteurs qui se fixent par eux même les balises requises pour assurer l'arrimage de leur projet au milieu. Encore moins aux objectifs de développement à moyen et long terme du territoire de l'arrondissement.

Il est inconcevable que ce projet puisse se substituer aux critères de développement et au cadre réglementaire pour un site de cette ampleur dans un contexte de spéculation privée.

Le projet de règlement à l'étude en vertu de l'article 89 se présente comme une réglementation d'accommodement en faveur du promoteur suivant un processus excluant toute concertation.

La conception et l'élaboration de projets architecturaux et urbains suivent un cheminement critique qui prend en compte un ensemble de contraintes et d'objectifs avec lesquels les concepteurs travaillent. Ces paramètres, dont le cadre réglementaire et l'arrimage au milieu, doivent être pris en compte en amont de l'élaboration du projet afin d'être intégrés et coordonnés dans la solution proposée.

## **PETITE NOTE SUR LA SIQ**

En 2008, après avoir laissé le site inoccupé pendant 2 ans, la SIQ a procédé à la vente du terrain « dans l'intention d'en faire un développement immobilier résidentiel et commercial » (dépliant OCPM).

En tant que gestionnaire de biens publics avisé, la Société Immobilière du Québec aurait dû s'assurer qu'un cadre réglementaire avait été préparé en fonction de la nouvelle vocation anticipée pour le développement du site avant de s'en départir.

À cet effet, une coordination minimale entre la SIQ et la Ville via les services de planification du territoire assurerait que la session des biens publics tels que des terrains de cette envergure se fasse dans un objectif commun de bonne gestion et que des occasions de bonnes pratiques de planification ne soient pas ainsi ratées.

## **QUELQUES PISTES À EXPLORER POUR RE-QUALIFIER LE SITE**

Nous croyons que la ville se construit dans l'intégration et la continuité, en puisant dans son passé et en se projetant vers l'avenir.

Nous croyons que le développement de grands sites tels que celui-ci doit être encadré par des objectifs consensuels à l'intérieur desquels les promoteurs et les professionnels peuvent réaliser des projets cohérents, créatifs et rentables. Un cadre qui assure un lien équilibré, une relation durable et enrichissante entre le projet et son contexte.

Un projet sur un site de cette nature ne peut se contenter de consommer les atouts du quartier, il doit aussi être une plus-value.

La lecture et la réception que les citoyens feront d'un projet sur le site dépendent de la clarté des figures et des références qui y seront mises de l'avant.

Nous proposons les points suivants pour une re-qualification du site :

- La première mise à l'échelle, en vu de son raccord au quartier, passe par la poursuite de la trame des rues en adoptant la géométrie et les qualités paysagères propres au quartier ainsi que la constitution d'îlots urbains (le « pâté de maisons ») à l'échelle du quartier.
- La seconde mise à l'échelle passe par un découpage du parcellaire afin de définir une hiérarchie d'interventions propres au site (la « tête » et le « corps » d'îlot).
- La troisième mise à l'échelle du site passe par l'adoption de nouveaux gabarits de hauteurs qui répondent à la fois aux objectifs d'intégration au quartier, de densification et à la nouvelle hiérarchisation du site (l'immeuble en « tête » d'îlot et l'ensemble en « corps » d'îlot).

Trois mises à l'échelle qui re-qualifient le site, qui établissent à la fois la trame de l'espace public et le cadre pour un développement immobilier qualifié. Ils forment une matrice inspirée de celle qui a permis l'évolution du quartier à ce jour et qui est porteuse de son développement futur.

De plus, nous croyons que l'adoption de figures urbaines claires et reconnaissables telles que les rues plantées d'arbres, l'enfilade des cours avant, l'îlot urbain, l'immeuble urbain, l'ensemble urbain, les cours arrières, éventuellement la création d'un nouveau parc à l'échelle du secteur etc. sont des ancrages qui permettront l'identification des citoyens à ce nouveau fragment de quartier en devenir.

Cette matrice et ses figures assurent l'ancrage du projet dans la continuité et offrent un potentiel de développement dynamique, appuyé sur des bases connues et ouvertes sur un éventail de solutions architecturales, toujours en relation intime avec l'urbanité en mutation de notre quartier et avec son échelle propre.

## UNE PROPOSITION EN IMAGE

Esquisse d'un plan de développement urbain pour le site :



## LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT À ÉCHELLE URBAINE DU SITE

Afin d'illustrer le potentiel de développement du site à partir de l'esquisse proposée, nous présentons des exemples de comparables tirés du tissu urbain montréalais qui pourraient voir le jour en respectant une échelle et une hiérarchie des gabarits plus sensible au site. Tout en proposant une densification importante du cadre bâti par rapport au quartier environnant, ces exemples mettent de l'avant la possibilité d'un développement inspiré par des précédents tirés de la culture et des savoirs faire urbains et qui respecterait les grandes orientations du plan d'urbanisme. Des précédents réels, qui offrent un cadre de vie convivial et un potentiel de développement de qualité. Des exemples qui témoignent d'une échelle urbaine humaine.

Pour les immeubles mixtes sur le boulevard Henri-Bourassa 4 à 6 étages :

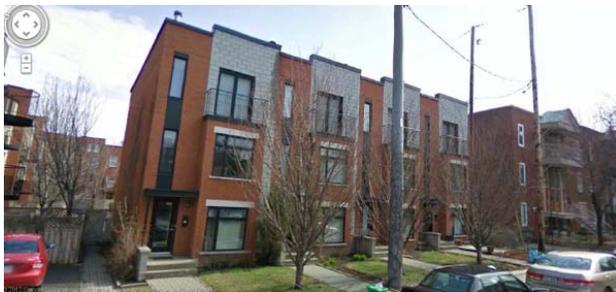


Immeuble mixte 6 étages, rue Van Horne



Immeuble mixte 4-6 étages, boul. Saint-Laurent

Pour les ensembles résidentiels 2 à 3 étages (corps d'îlots) :



Ensemble maisons de ville 3 étages, rue Champagneur



Ensemble maisons de ville 2 étages, rue Midway

Pour les immeubles résidentiels au nord du site 3 à 4 étages :



Ensemble résidentiel 3-4 étages, rue Mont-Royal



Immeuble résidentiel 4 étages, rue Bernard



Immeuble résidentiel 4 étages, avenue du Parc

## EN GUISE DE CONCLUSION

C'est en tant que citoyen, par amour et par respect pour notre ville, que nous sommes catégoriquement opposés au projet tel que présenté.

Ce projet représente une rupture complète du tissu physique et social du quartier :

- Rupture de la trame des rues,
- Rupture d'échelle dans les gabarits de hauteur des bâtiments,
- Rupture de morphologie en rapport au contexte environnant

Introverti, il nie sa relation au quartier dans lequel il souhaite s'imposer.

Ainsi, nous sommes d'avis qu'il serait dans l'intérêt commun :

- De surseoir à l'adoption de tout projet de développement et particulièrement à celui-ci, tant qu'un cadre réglementaire plus détaillé ne sera pas élaboré.
- De mandater les services de l'arrondissement afin qu'ils préparent (ou fassent préparer), dans les plus brefs délais, les outils de planification appropriés afin de définir un nouveau cadre réglementaire pour le site et pour le secteur appelé à être développé, le tout en concertation avec le milieu.
- D'inviter le promoteur, lorsque les outils de planifications auront été préparés, à présenter un autre projet qui s'y conforme.

Nous vous remercions pour l'occasion que vous nous avez offert de présenter nos opinions sur ce projet.

Cordialement,

Jean-François Beyries

Caroline Beaulieu architecte

