

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.

*La ville est un territoire de mémoire.
La construire est un geste culturel.*

Montréal, le 24 mai 2012

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.



Jumellées rue Meilleur coin Prieur



Petits plex, rue Meilleur



Contiguës rue Laverdure

SUR LE QUARTIER AHUNTSIC OUEST (suite)



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

- 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

- 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



- 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



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

- La trame de rue proposée par le projet à l'étude 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 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.

AUTRES PROJETS, MÊME MODÈLE



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



Construction Musto inc.,
Les Jardins l'Acadie phase 2, présentement en construction

UNE PROPOSITION EN IMAGE

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



JFB 05/12

LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT À ÉCHELLE URBAINE DU SITE (suite)

Pour les immeubles mixtes sur le boulevard Henri-Bourassa 4 à 6 étages (env. 14 000 pi.car./étage) :



Immeuble mixte 6 étages, rue Van Horne



Immeuble mixte 4-6 étages, boulevard Saint-Laurent

Pour les ensembles résidentiels 2 à 3 étages (corps d'îlots) env. 56 maisons de ville:



Ensemble maisons de ville 3 étages, rue Champagneur

LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT À ÉCHELLE URBAINE DU SITE (suite)

Pour les immeubles résidentiels au nord du site 3 à 4 étages (env. 14 000 pi.car./étage):



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 sur le site 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.