

**PROJET IMMOBILIER  
ANCIEN GARAGE DU MTQ**

Boulevard Henri-Bourassa Ouest  
et l'intersection de la rue Meilleur  
Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville  
Ville de Montréal

**Mémoire présenté par  
JEAN LACHAPELLE  
le 30 mai 2012**

C'est à titre de citoyen résidant dans le quartier d'Ahuntsic depuis mon enfance que je dépose un mémoire. J'habite à la même adresse, rue Place Fleury, depuis 23 ans. Mon domicile est situé à cinq minutes de marche de l'intersection Henri-Bourassa et Meilleur.

Le projet de revalorisation du site des anciens garages du MTQ, du boulevard Henri-Bourassa Ouest, soumis à l'OCPM aux fins de consultations publiques retient ma plus vive attention.

La construction proposée de huit immeubles multifamiliaux comportant quatre, huit, dix et douze étages ne peut faire autrement que provoquer l'insatisfaction et la contestation des citoyens directement touchés. Nous ne pouvons accepter la démesure dans notre milieu de vie. Je ne veux pas voir ériger dans mon environnement immédiat une muraille architecturale complètement disproportionnée par rapport aux modèles d'habitation typiques de notre quartier : bungalow, cottage, duplex, triplex. Ce sont des modèles qui nous identifient bien.

### **Préoccupations liées au projet**

#### **a) La hauteur des édifices (la volumétrie)**

C'est très clair dans mon esprit que les édifices projetés ayant des hauteurs de 8, 10 et 12 étages dépassent de beaucoup le tissu urbain architectural très répandu dans notre quartier comme sur une grande partie du territoire de l'arrondissement. Comme type de développement architectural, Ahuntsic se compare au quartier Rosemont.

Notre quartier a une vocation résidentielle que je qualifierais d'harmonieuse et équilibrée. Nous vivons dans un environnement à dimension humaine, pourquoi accepterions-nous un développement à l'enseigne de la démesure en laissant ériger devant nos yeux un ensemble de barrières structurales inopportunes.

Pour illustrer mon propos, je vous soumetts une série de photos qui démontrent très bien que la hauteur des édifices construits le long du boulevard Henri-Bourassa, entre le boulevard Saint-Michel à l'est et le boulevard de l'Acadie à l'ouest, varie entre 3 et 6 étages pour une moyenne qui se situerait autour de 3 ½ et 4 ½ étages incluant un étage de logement en sous-sol ou un espace de stationnement intérieur.

Les citoyens d'Ahuntsic sont toujours très éveillés et informés à l'égard des questions d'intérêt public et sont sensibles aux problèmes relevant de la ville de Montréal, et de leur arrondissement en particulier.

Dans le présent projet, force est de constater que certains planificateurs et certains élus sont empressés de voir sortir de terre de plus en plus d'immeubles dépassant 6 étages, le maximum très fortement répandu et respecté dans notre quartier. Le gigantisme architectural et immobilier proposé ne respecte pas la personnalité d'Ahuntsic.

Nos parents et nos grands-parents, qui ont décidé de s'établir dans Ahuntsic depuis la fin des années 40 et surtout au cours des années 50, ont toujours été soucieux de valoriser et de maintenir un équilibre du développement urbain à dimension humaine. C'est un héritage qu'il nous faut préserver à tout prix.

## **b) La densité**

En date du 17 février 2012, le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) écrivait dans un avis ce qui suit : « Enfin, le comité réitère sa préoccupation face aux possibles impacts sociaux associés à la forte densité du projet. Je considère qu'il est en effet nécessaire d'étudier les conséquences de l'arrivée de plus de 2000 nouveaux résidents pour éviter toute possibilité de clivage avec le milieu existant. » Celui qui a écrit ces deux phrases ne pouvait exposer la problématique de plus belle façon.

Autoriser dans cette superficie de 40 864 m<sup>2</sup> la venue de 2000 nouvelles personnes vivant quotidiennement dans notre quartier serait selon moi une aberration.

Cet espace occupé par autant de personnes, sans compter le va-et-vient des visiteurs, représente pour moi l'équivalent d'un village comme nous en retrouvons beaucoup au Québec. Ce serait un village mal inséré dans un quartier de Montréal déjà très développé. J'envisage que les personnes qui habiteront ce futur développement domiciliaire vont se marcher sur les pieds ou sur la tête, sans compter les nombreux autres inconvénients qui en découleront.

### **c) La circulation**

Comme suite au grave problème de la densité abordé auparavant, on ne peut échapper aux effets pervers de la circulation des véhicules moteurs. Tous ces nouveaux véhicules circuleront autant sur le site même que sur l'artère principale qu'est le boulevard Henri-Bourassa. Il n'est pas illusoire de penser qu'il y aura des débordements inévitables sur un grand nombre de nos rues résidentielles limitrophes. Pour moi, la quiétude normale sur nos rues résidentielles sera menacée.

Je crois que les études faites par les consultants du promoteur voient la vie en rose et sous-estiment le comportement des automobilistes des temps modernes. Les conducteurs sont toujours à la recherche de raccourcis pour arriver le plus vite possible à la maison, surtout à l'heure de pointe de l'après-midi.

Nous, les résidents actuels du quartier touché par le développement, devrions subir ces néfastes inconvénients. Non merci!

### **d) Planification ordonnée du développement de notre quartier**

Pourquoi faudrait-il accorder au promoteur 19 dérogations au règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville (01-274) et à l'article 8 du Règlement sur les opérations cadastrales R.R.V.M.? Voilà le véritable cœur du problème.

C'est la raison fondamentale qui heurte de façon brutale les citoyens du quartier dans ce qu'ils ont de plus précieux dans la vie après leurs enfants, soit un environnement qui respecte l'être humain et une propriété foncière pour laquelle ils ont investi de grosses sommes.

Les citoyens d'Ahuntsic mettent tellement d'énergie et de ressources à entretenir, à enjoliver, à fleurir leurs propriétés qu'ils ne veulent surtout pas voir leur quartier se faire dénaturer.

La démarche reliée au paragraphe 3<sup>e</sup> du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la ville de Montréal est à mes yeux une sérieuse entourloupette de la part des dirigeants municipaux de la ville centre. Nos dirigeants politiques ont choisi délibérément l'option qui excluait automatiquement la possibilité de mettre en branle l'opération signature d'un registre. Ce registre aurait permis d'en arriver à la tenue d'un référendum donnant aux citoyens le droit de se prononcer pour ou contre l'implantation d'un projet démesuré dans leurs cours et dans leur paysage urbain immédiat.

À ce chapitre de la planification, les séances d'information tenues au début de mai ont permis aux citoyens de constater très clairement que l'administration municipale, qu'elle soit de la ville centre ou de l'arrondissement, n'a pas fait le principal devoir qui lui incombe, soit de développer un projet d'ensemble de développement pour le terrain de l'ancien garage-atelier du MTQ, du boulevard Henri-Bourassa Ouest.

À cette étape-ci, je crois qu'il serait sage de revoir toute la démarche en privilégiant l'étude et la production d'un Plan particulier d'urbanisme (PPU). Ce travail s'impose de toute urgence. C'est une étape incontournable si l'administration municipale veut respecter les citoyens du quartier.

Il est regrettable de constater que les autorités municipales n'aient pas forcé le promoteur à respecter les dispositions actuelles du règlement de zonage du secteur immédiat.

## **Suggestions**

Tout projet de développement domiciliaire envisagé à court ou moyen terme sur le terrain du côté nord d'Henri-Bourassa Ouest à l'intersection de la rue Meilleur devrait contenir :

- 1) des édifices ayant une hauteur maximale de quatre (4) étages donnant directement sur le boulevard Henri-Bourassa
- 2) les autres édifices érigés à l'intérieur du complexe ne devraient pas dépasser une hauteur de six (6) étages
- 3) les édifices bordant le boulevard Henri-Bourassa devraient être construits en allouant une distance de dégagement raisonnable par rapport au trottoir.

## **Conclusion**

Je souhaite ardemment que les autorités de la ville de Montréal soient à l'écoute des citoyens d'Ahuntsic. En nous accompagnant dans notre démarche pour trouver une solution de rechange, en favorisant un développement équilibré et harmonieux, nos représentants élus doivent savoir lire et comprendre notre quartier comme nous le faisons quotidiennement matin et soir.

J'invite les commissaires à tenir compte dans leur rapport de la non-acceptabilité manifestée très majoritairement par les citoyens du quartier à l'endroit du projet immobilier massif et démesuré.

Je serai favorable à tout autre projet de développement domiciliaire qui respectera l'équilibre existant du tissu urbain de notre milieu de vie très apprécié. Tout nouveau projet devra maintenir obligatoirement une harmonie entre les bâtiments nouvellement construits et ceux existants du quartier, et ce, pour des décennies à venir.

C'est la responsabilité des décideurs politiques de la ville de Montréal de tout faire en leur pouvoir afin que le mieux-être des citoyens d'Ahuntsic Ouest soit préservé.