



Revalorisation du site des anciens garages du MTQ

Luc et Alain Villandré
Comité des citoyens pour un développement
équilibré d'Ahuntsic Ouest
29 mai 2012



Plan de la présentation

- Consultations de l'OCPM
- Plan de Gestion Stratégique 2011-2015
- Densité du projet
- Orientation TOD
- Architecture
- Recommandations



Consultations de l'OCPM – Études d'impacts - 1

■ Études produites

- Arrondissement : Aucune étude - Objectivité?
- Trop peu de sujets abordés - Exhaustivité?

■ Étude criminologique

- Aucune étude
- Impact criminologique ignoré



Consultations de l'OCPM – Études d'impacts - 2

- Étude sur les services sociaux
 - Aucune étude
 - Aucun suivi auprès des services concernés
- Étude sur la circulation
 - Secteur étudié très limité
 - Facteurs spécifiques ignorés (écoles, habitudes des conducteurs)



Consultations de l'OCPM – Cheminement du projet

■ Processus d'approbation

- Article 89 : Choix du promoteur
- Citoyens non informés pendant le processus
- Ville doit trancher – Préoccupations locales?


■ Implication des résidants

- Résidants informés très tard du projet
- Promoteur ignore conseils de l'OCPM (guide)



Consultations de l'OCPM – Autres

- Secteur institutionnel à l'ouest de Tanguay
 - Aucun plan d'aménagement
 - Évaluation “au mérite” – Arbitraire?
 - Promoteur guide développement
- Démarches auprès de la CSDM
 - Projet vise mixité sociale ⇒ Familles
 - Aucune démarche auprès de la CSDM



PGS 2011-2015 – Description

- Plan de Gestion Stratégique 2011-2015


“Le plan de gestion stratégique 2011-2015 présente une vision cohérente des priorités de développement que l’arrondissement entend déployer, au cours des cinq prochaines années, pour continuer à offrir des services accessibles, de qualité, efficaces et efficaces à la population”

- Adopté à l’unanimité par le Conseil d’arrondissement (Juillet 2011)
- Quatre orientations stratégiques et cinq axes de développement
- **Projet Musto en contravention du PGS**



PGS 2011-2015 – Orientations

- Améliorer l'offre de service à la population
 - « ***La meilleure prestation possible de services accessibles, de qualité, rendus avec efficacité et qui répondent aux besoins*** »
 - Financement pour nouvelles infrastructures?
 - Dilution de l'offre de services?
- Intégrer le développement durable dans l'ensemble des actions
 - « ***Un arrondissement attractif qui préserve [...] la mixité des habitations et met la famille au coeur de ses valeurs*** »
 - Absence de mixité architecturale
 - Un seul type de logement pour familles



PGS 2011-2015 – Axes

■ Relations continues avec les citoyens

« Rejoindre efficacement les différents segments de la population en vue de les informer [...] et de développer un dialogue constant »

- Projet révélé très tard
- Communication limitée avec les citoyens

■ Développement et mise en valeur du territoire

« Un développement urbain axé sur les principes d'aménagement novateurs et durables »

- Offre de transport actif limité
- Incompatible avec les principes du TOD




Densité du projet

- Aspect fondamental
- “Clivage avec le milieu existant” (CAU) - Enclave
- Raisons évoquées inadéquates
 - Densité du secteur ouest - Projet se raccorde naturellement au secteur est
 - Projet l’Acadie - Rapprochement douteux
 - Gare (raison principale) – Peu utilisée
- Projet n'est pas un TOD et n'est pas inspiré des principes TOD



Orientation TOD - Principes

- Améliorer la qualité de vie urbaine
- Offrir des choix au niveau résidentiel, commercial, institutionnel, bureau
- Améliorer l'environnement



Orientation TOD - Caractéristiques

« TOD [...] se caractérise par: une vision intégrée du développement [...] traduite dans un plan directeur et un plan d'aménagement largement supportés par la population et les autorités politiques »

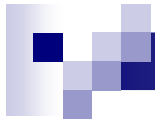
□ Projet Musto

- Vive contestation citoyenne
- Aucun PPU

« Le TOD est un secteur de développement de moyenne à haute densité, situé à distance de marche (400 mètres) d'un point d'accès important du réseau de transport collectif, [...], conçu pour le piéton, mais n'excluant pas l'automobile »

□ Projet Musto

- Gare n'est pas point d'accès important
- Autobus-métro est plus avantageux que train



Architecture

- Mixité architecturale limitée
- Innovation et originalité absente
- Complexe peu attrayant pour les familles
 - Parc ombragé et venteux
 - Peu de diversité dans les unités de logement



Recommandations

- Moratoire sur le développement du secteur
 - Produire un PPU, ou
 - Produire un PDUI
- Réduire densité
 - Densité en harmonie avec celle d'Ahuntsic Ouest
 - Édifices de 3 à 6 étages (hauteurs variées)
- Opter pour une mixité architecturale
 - Designs ambitieux et novateurs
 - S'inspirer de projets réussis



Information supplémentaire

- Impact sur le réseau scolaire
 - Effectifs
 - Facteurs aggravants
- Références



Impact sur le réseau scolaire - Effectifs

- Prédications de la CSDM (2012-2017)
 - Hausse de 20% des effectifs
 - Ne tient pas compte du projet Musto
- Taux d'occupation (2011-2012)
 - Saint-André-Apôtre : 96%
 - François-de-Laval : 96%
 - Saint-Benoît (clientèle défavorisée): 91%
 - Ahuntsic : 90 %



Impact sur le réseau scolaire – Facteurs aggravants

- Programme de Qualité de l’Air Intérieur
 - 214 bâtiments évalués
 - Saint-André-Apôtre : Prioritaire (#9)
 - Ahuntsic : Prioritaire (#28)
- François-de-Laval – Édifice public avec amiante



Références

■ PGS 2011-2015:

Ville de Montréal, Ahuntsic-Cartierville. (2011). *2011-2015: Plan de Gestion Stratégique*. URL:

<http://www.myvirtualpaper.com/doc/ahuntsic-cartierville/plan-de-gestion-strategique-2011-2015/2011070501/5.html#0>

■ TOD:

Junca Adenot, Florence. (2006). *URBATOD : Transit Oriented Development*. URL:

http://www.forumurba2015.com/4_urbatod/4.2_urbatod_2006/tod/Transit_Oriented_Development.pdf