

MÉMOIRE – PROJET IMMOBILIER GARAGE MTQ

À qui de droit,

Je m'intéresse d'abord au projet de développement immobilier des terrains des anciens garages du MTQ, à titre de résidente du quartier, mais aussi de par ma formation en architecture et en urbanisme. Il est surprenant de voir le travail du CCU dans le dossier du développement du terrain du MTQ. D'après le représentant du promoteur du projet, le CCU aurait suggéré aux architectes d'implanter des bâtiments de 10 étages sur rue. Je me demande d'où vient cette idée mais surtout je me demande si les membres du CCU ont visité notre quartier. La voie ferrée créant une barrière physique avec la partie ouest d'Ahuntsic, il faut regarder vers l'est sur Henri-Bourassa pour ne trouver que des bâtiments de 4 étages sur rue. Ayant participé à la conception et à la construction de près de 600 unités de condominiums à Montréal pour différents promoteurs immobiliers, je sais pertinemment que ce sont les unités sur rue qui se vendent moins bien, prenant plus de temps à se vendre et devant se vendre moins cher, la qualité de l'air et du son étant aggravée par la circulation sur la rue Henri-Bourassa. Un respect des marges de recul aurait créé une zone de verdure rendant les unités de condo plus intéressantes mais aussi un recul pour le piéton, l'habitant du quartier Ahuntsic.

Un terrain en façade paysagé et un retrait des étages supérieures s'intégreraient à l'implantation des bâtiments existants. Il aurait été tellement plus intéressant de développer un projet plus dynamique en incorporant balcons, terrasses, mezzanines avec différents reculs, des îlots de verdure, des percées visuelles, des passages piétons afin de permettre une vie de quartier et créer une connectivité avec l'existant. Un maximum de 6 étages pour tous les bâtiments du projet nuirait beaucoup moins aux résidents du quartier existant. Un recul des bâtiments créerait une perspective au lieu de créer une barrière dès le premier volume.

Il est, de plus, surprenant de voir une étude volumétrique acceptée par le CCU. Normalement, une recherche architecturale est nécessaire à toute présentation au CCU. Le CCU s'assure de l'intégration architecturale des projets immobiliers mais pas dans ce cas-ci car le projet n'est qu'une volumétrie.

Il est clair que l'arrondissement ne respecte pas son plan d'urbanisme en triplant la hauteur permise, ne respecte pas ses citoyens en permettant des tours de 12 étages dans un quartier majoritairement constitué de duplex et triplex et n'ont rien fait afin de préparer un projet d'ensemble pour ce terrain qui, avec les deux prisons, serait un espace idéal à la création d'un projet d'envergure qui pourrait se démarquer par son originalité architecturale et urbanistique. Pourquoi ne pas faire un concours d'architecture comme on en retrouve dans la plupart des grandes villes du monde et trop peu à Montréal. Nous avons des firmes d'architectes et d'urbanistes montréalaises qui se démarquent en gagnant ces concours internationaux, pourquoi pas ici?

Catherine Dionne