

**Le projet immobilier des anciens garages du MTQ :  
Absence de vision sociale et planification urbaine déficiente pour la  
communauté du quartier et la Ville de Montréal**

**Mémoire déposé à l'Office de Consultation publique de Montréal le 24 mai 2012**

## **1. Préambule**

Le présent avis a été préparé par des citoyens de longue date du quartier Ahuntsic. Certains y sont installés depuis 1960, d'autres y sont nés. Les signataires ont donc vécu l'évolution du quartier, de sa communauté, de ses besoins et de ses services.

Les signataires estiment que l'examen de ce projet est crucial, car celui-ci annonce une défiguration profonde, bouleversante et rapide du quartier, par son ampleur, par le changement des fonctions et des aménagements des bâtiments antérieurs et, bien entendu, par ses exigences de modification réglementaire majeure quant au zonage des terrains.

Les signataires souhaitent valoriser et appuyer la revitalisation et le développement novateur du quartier aux plans social, économique et culturel. Ils estiment néanmoins que les projets et les transformations doivent impérativement être réalisées de manière démocratique et transparente, dans une perspective intégrée, respectant au premier chef les intérêts publics, et répondant aux besoins et aspirations des citoyens et citoyennes du quartier Ahuntsic et au caractère de la Ville de Montréal.

## **2. Avis hautement défavorable au projet immobilier en consultation**

Le site du projet est délimité au nord par le centre de détention Tanguay, au sud par le boulevard Henri-Bourassa, à l'ouest par un bureau de la Société d'Assurance Automobile du Québec et à l'est par la voie d'accès au centre de détention.

Le projet couvre 40 864 m<sup>2</sup> en superficie et se compose de 932 unités d'habitation sur 8 bâtiments de 8 à 12 étages, incluant 143 logements sociaux. Un parc d'une superficie de 4100 m<sup>2</sup> se retrouvera au centre des bâtiments.

Au regard des explications et documents fournis<sup>1</sup>, **les signataires du présent avis s'avèrent hautement défavorables au projet immobilier proposé.** Ils souhaitent vivement que les instances municipales n'entérinent pas ce projet tel qu'il est actuellement défini et que celles-ci rejettent toute demande de dérogation réglementaire permettant sa réalisation.

---

<sup>1</sup> Voir notamment le site Internet et le dépliant de l'Office de consultation publique de Montréal, [ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca) ; [ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P59/2b.pdf](http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P59/2b.pdf).

Le projet sous examen s'avère baclé, de portée restreinte et s'est développé sans la participation citoyenne qu'une telle démarche devrait nécessairement inclure. Sa planification se trouve pour ainsi dire limitée aux seules dimensions immobilières, réglementaires et entrepreneuriales. Il ne s'inscrit dans aucune vision ou planification publique, intégrée, raisonnée et intelligible du quartier. Il n'est pas novateur et correspond nullement aux réalités et aux besoins de la communauté, aux services publics existants et, loin s'en faut, au paysage urbain environnant.

De plus, il s'agit d'un projet risquant d'avoir des retombées néfastes à court, moyen et long termes sur la communauté et l'organisation des services à la population, tout particulièrement dans les sphères sociales et économiques.

Plus grave encore, ce projet immobilier travestit l'intérêt public en faisant valoir des bénéfices environnementaux dérisoires (densification de population auprès d'un circuit de transport en commun, train, autobus ; intégration d'un parc public à la charge de la ville, d'une dimension risible et écrasé par les bâtiments élevés l'entourant) au regard de ses conséquences néfastes, de sa planification déficiente et de sa faible intégration à la réalité socio-économique du quartier.

### **3. Un projet déficient, sans portée novatrice et intégrée aux plans social, économique et culturel**

L'avis défavorable des signataires du présent avis se fonde entre autres choses sur ces quelques grandes faiblesses suivantes du projet immobilier « *Musto* ».

#### **3.1 Déficit de conformité au zonage des terrains du quartier**

Le projet actuel vise l'érection des tours d'habitation de 8 à 12 étages dans un secteur dont le zonage prévoit des bâtiments de trois à six étages. L'environnement immédiat se compose d'ailleurs pour l'essentiel de maisons de particuliers de 2 à trois étages sur les rues avoisinantes.

Plus spécifiquement, tel que mentionné par l'Office, « *le projet déroge au règlement d'urbanisme no. 01-274 de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville en matière de hauteur et d'usages et au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal en matière de hauteur maximale en étages* »<sup>2</sup>.

Le projet examiné ne correspond donc pas au paysage urbain du quartier et à la réglementation et cela est une faiblesse majeure. Il est impensable pour la population de permettre une dérogation selon les justifications très générales qui ont été fournies et ses impacts vaguement évalués (densifier la population en hauteur près des services de

---

<sup>2</sup> <http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P59/2b.pdf>

transport, sans égard au lieu et au quartier existant).

Dans les années 1950 et 1960, la Ville de Montréal a été défigurée et son tissu social dénoué par les grands projets de construction divers, établissements privés et publics, voies d'accès, etc. Des quartiers ont été étouffés pendant plusieurs décennies, voire détruits, et la Ville s'est trouvée coupée de ses espaces et localités urbaines (par exemple, le Centre-sud, Hochelaga, Côte-Saint-Paul, le Mont-Royal, le fleuve, etc.). Elle a grand besoin de relance, de revitalisation et de projet de développement, mais nous avons le devoir d'éviter les erreurs passées qui l'ont défigurée et éloignée de son identité.

### ***3.2 Densification massive de la population***

La densification rapide de la population sur un petit territoire est une conséquence pour le moins mal appréciée de la volonté d'ériger en hauteur et de se borner aux intérêts particuliers pour valoriser les terrains vacants.

Quelle sera l'identité des nouveaux occupants? Comment ceux-ci seront-ils intégrés et participeront-ils à la vie du quartier soudainement transfiguré?

Quelle sera cette gare de train adjacente présentement dans l'incapacité de desservir une si vaste population?

Quels seront les effets de la densification sur les services à la population? Les écoles actuelles sont incapables de recevoir en l'état de nouveaux élèves. Le réseau routier sera-t-il en mesure d'accommoder les véhicules sans heurts et sans affection de la qualité de l'air? Les services de voiries et de cueillette de déchets seront assurés à quel prix ?

Bref, tout pointe vers une perte de la qualité de vie du quartier par manque d'évaluation des incidences, de planification, de coordination des dimensions et des besoins afférents à une telle densification.

### ***3.3 Absence de considération des impacts sociaux et économiques***

Le projet fait preuve d'une absence quasi-totale de considérations des impacts sociaux et économiques sur la population environnante et la qualité de la vie sociale. Bien entendu, l'intérêt privé d'un promoteur n'est pas démeritoire au regard des risques et de l'investissement particulier, s'il y en a, mais ici rien n'indique une véritable prise en compte de l'intérêt public et des incidences et retombées de ce projet pour la population montréalaise et la communauté du quartier.

Quelle est l'étude de marché pour ces nouvelles tours?

Quelles sont les garanties par rapport à la taille des logements?

Quel sera l'impact sur la valeur des maisons des rues résidentielles à l'ombre des tours?

Qui assurera le développement des services publics scolaires, de santé, de services sociaux, de transport et autres? Aura-t-on la capacité de développer les services à la population sans affecter leur qualité et dans des délais concordant avec le développement du projet immobilier?

Quelle place ce projet donne t'il au verdissement et au développement durable?

Quels seront les revenus publics générés par ce projet, et ceux-ci permettront-ils de développer les services publics au niveau et à la qualité nécessaires?

Ces quelques questions illustrent le manque de planification, d'intégration et de vision sociale, économique et culturelle du projet immobilier examiné.

### ***3.4 Absence de mesures sociales pour le développement du quartier et de la Ville***

Le projet ne présente pas un caractère novateur alliant les besoins du quartier et de la Ville, et mobilisant les forces et les aspirations de l'un et l'autre.

Le très seul petit parc trônant au centre de ces tours fait office de contribution sociale et environnementale. Par chance, celui-ci sera décontaminé par le promoteur (l'on se questionne d'ailleurs à savoir quelles sont les assurances de cette obligation, pour l'ensemble des terrains et dudit parc).

Ne faudrait-il pas des parcs plus amples avec des installations sportives de qualité pour le développement des jeunes et de la santé ? Ne faudrait-il pas des jardins pour l'agriculture urbaine?

Ne pourrait-on pas envisager de concilier ces dimensions sociales, économiques et culturelles avec les intérêts particuliers entrepreneuriaux ? Ne pourrait-on pas penser un projet qui répondrait aux besoins d'habitation en propre tout en satisfaisant d'autres besoins sociaux et économiques de la population ?

Ne faudrait-il pas privilégier une approche qui impliquerait les citoyens du quartier dans une concertation pour la revitalisation et le développement d'Ahuntsic?


Les signataires du présent avis estiment que le projet immobilier des anciens garages du MTQ proposé par *Musto* n'est pas à la hauteur des attentes et qu'il ne doit pas être autorisé par les pouvoirs publics au regard de ses nombreuses faiblesses.

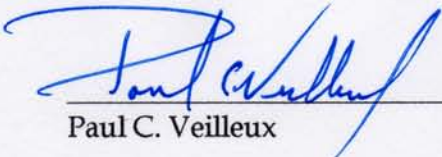
Le 23 mai 2012,

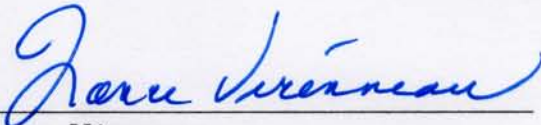
Les signataires du mémoire, citoyennes et citoyens d'Ahuntsic et de Montréal,


  
Jacqueline Gendron Marchand

  
Georges-Étienne Marchand

  
Nicolas Marchand

  
Paul C. Veilleux

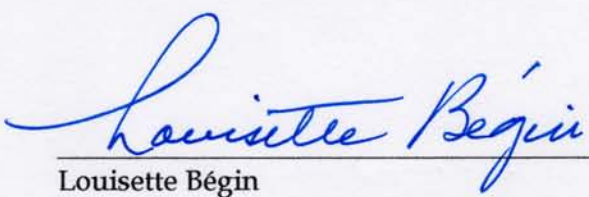
  
France Véronneau

  
Josée Véronneau



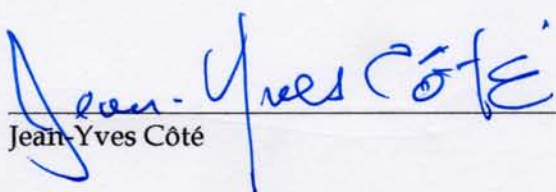
---

Guy Bégin




---

Louise Bégin



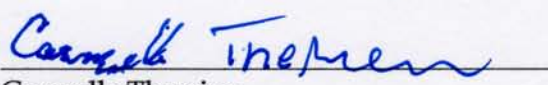
---

Jean-Yves Côté



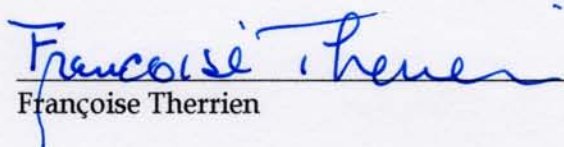
---

Diane Gauthier



---

Carmelle Therrien



---

Françoise Therrien