

Mémoire : Consultations publiques portant sur la revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q. dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville

Geneviève Raymond, B.A.A. gestion urbaine et immobilière
Résidente de la rue Tanguay depuis 2001

Montréal, le 23 mai 2012

Par la présente, j'aimerais vous faire part de mes inquiétudes quant au projet résidentiel de Constructions Musto sur le site des anciens garages du M.T.Q. en bordure du boulevard Henri-Bourassa à Montréal. Il s'agit d'ériger huit tours d'habitation de 8, 10 et 12 étages.

Ce projet me semble être celui d'un promoteur qui veut rentabiliser son investissement et donc générer des profits substantiels. Cependant, ce promoteur immobilier ne tient pas compte du cadre bâti de l'environnement physique immédiat de son projet.

Le tissu urbain des rues adjacentes est de densité faible à moyenne. En matière de densification de l'espace, l'objectif est de trouver un juste équilibre afin d'empêcher une trop forte proximité des extrêmes. **Le projet Musto ne répond pas à ces critères. La densification du projet est au contraire choquante et inappropriée.**

Je souhaite une densification qui suive les recommandations du Plan d'urbanisme de l'arrondissement, soit des bâtiments de hauteur de 3 à 6 étages tout en prenant soin de **grader ces densités selon le voisinage immédiat**, plus spécifiquement la rue Tanguay au nord du boulevard Henri-Bourassa.

D'autre part, je m'interroge sur la pertinence d'un projet dit TOD (*Transit-Oriented Development*). Il s'agit d'un développement immobilier de moyenne densité situé à distance de marche d'une station de train, de métro ou d'une gare d'autobus. Ce type de développement doit aussi avoir

des services tels que des commerces de proximité le tout intégré harmonieusement. Enfin, le TOD a pour effet de diminuer les déplacements en automobile et d'accroître les déplacements alternatifs comme la marche et le vélo.

C'est une idée noble mais quand est-il de son application ? Dans le cas qui nous préoccupe, il s'agit de la gare Bois-de-Boulogne du réseau de trains de banlieue de l'AMT (Agence Métropolitaine de Transport).

C'est une gare peu fréquentée (quelques dizaines de personnes par jour) et qui dessert en majorité une population qui vit dans les Basses-Laurentides et qui se dirige vers la métropole. Cette ligne de train ne se rend pas directement au centre-ville de Montréal, là où l'activité économique est la plus importante. Il effectue un détour non-négligeable à la station de train Montréal-Ouest devant ainsi contourner le Mont-Royal.

Considérant la faible importance de cette ligne de train pour les résidents de l'île de Montréal, et du nombre restreint de trains empruntant cette voie ferrée appartenant au CN et du coût élevé de ce type de transport, permettez-moi d'avoir des réserves très sérieuses à l'importance accordée à cette gare située à proximité du projet de Constructions Musto.

Ce nouveau développement n'est pas une vision novatrice de développement qui mobilise les différents acteurs (dont les citoyens) et qui offre un regard global et intégré au quartier. **Il s'agit d'un projet immobilier planifié en silo qui ne répond pas aux critères du TOD qui est reconnu en urbanisme.**

Je me questionne également quand à l'augmentation de la circulation que ce projet engendrera. Étant donné la présence de 932 unités de logement, l'impact sur la circulation automobile des rues avoisinantes sera non-négligeable contrairement à ce qu'en dit l'étude faite par CIMA+ dans le dossier fourni par le promoteur.

Je n'ai pas besoin d'être une spécialiste en la matière pour avoir des inquiétudes quant aux conséquences que cela engendrera: l'accroissement significatif des déplacements automobiles entraînera **des problèmes de sécurité routière de la circulation en transit dans les rues locales**, sans

oublier les conséquences néfastes pour la sécurité des piétons (incluant les enfants qui marchent pour aller et revenir de l'école) et celle des cyclistes.

En contrepartie, un développement immobilier de qualité, harmonieux et de densité faible à moyenne cherchera à créer un environnement physique attirant, vivant et humain; il contribuera au bien-être et à la sécurité des résidents actuels et futurs.

Enfin, je ne puis passer sous silence l'impact majeur que ce développement apportera à nos écoles de quartier. Étant la mère de trois enfants d'âge scolaire, je ne peux que m'inquiéter face à la venue d'un projet immobilier de haute densité tel que celui de Constructions Musto. Je sais pertinemment que la population d'élèves à l'école Saint-André-Apôtre (env. 700 m de distance) a atteint son nombre maximum. Et c'est également le cas des trois autres écoles à proximité du projet, soit l'école Saint-Benoît, François-de-Laval et Ahuntsic.

Des questions importantes se posent et doivent trouver réponses avant le démarrage d'un nouveau projet d'envergure. **Cela s'appelle une planification pour une clientèle future.** Dans quelles écoles iront les enfants des familles venues s'établir dans ce nouveau développement? Quelle est la position de la CSDM? A-t-on l'intention d'agrandir une de ces écoles pour faire face à ce nouvel achalandage? Serait-ce un agrandissement temporaire ou permanent? Construire-t-on une nouvelle école ? Si oui, où ?

Lors des consultations publiques du 8, 9 et 14 mai 2012 fait par l'OCPM, ni le promoteur ni l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville n'avaient de réponses claires et précises à ce sujet.

Il est certain qu'une modification significative de la densité de ce projet permettra une accessibilité moins contraignante et surtout plus harmonieuse des enfants d'âge scolaire dans les écoles avoisinantes.

Suite à toutes ces inquiétudes et ces questionnements, je recommande donc que ce terrain fasse l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) suite à l'annonce de ce projet domiciliaire majeur dans notre quartier.

Le PPU comprendra une affectation détaillée du sol et de sa densité. Il établira le tracé et le type de voies de circulation, les liens piétonniers, les stationnements ainsi que l'aménagement d'un parc avec des infrastructures et accessible pour tous les citoyens du quartier Ahuntsic-Ouest.

Il déterminera les règles de zonage, de recul de la rue et de constructions proposées comme par exemple un design architectural dynamique et un choix judicieux des matériaux de revêtement des bâtiments qui apporterait une valeur ajoutée au projet.

Le PPU inclura la construction de logements sociaux afin d'obtenir une mixité sociale pour ce développement. Le bâtiment abritant ces unités d'habitation devra s'intégrer de manière homogène avec le reste du développement pour éviter une perception négative et susciter la méfiance auprès des résidents actuels. Les *Habitations Nicolas-Viel* est un très bon exemple d'intégration réussie de logements abordables pour une clientèle ciblée au sein d'un milieu social favorisé.

Ce n'est que quelques exemples de recommandations qu'un PPU pourrait contenir concernant ce terrain.

En conclusion, il est **essentiel** que l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville ait une préoccupation prioritaire concernant l'avenir de ce terrain et qu'il doit démontrer **un leadership sans équivoque afin d'enclencher un processus de développement planifié et réfléchi avec les divers intervenants concernés.**

Je souhaite que mon opposition au projet de Constructions Musto soit prise en considération par les instances municipales et que le CCU se penche sérieusement à la planification de la mise en valeur de ce terrain d'Ahuntsic Ouest dans un esprit de concertation sociale et conforme aux aspirations de la collectivité.

*« L'espace n'est pas une création technique, mais un produit social... »
(Pierre-Yves Guay)*