

Montréal, 23 avril 2012

Mémoire remis à l'Office de consultation publique de Montréal

Objet: projet de revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q.

Bonjour,

Nous sommes résidents de la rue Tanguay depuis une trentaine d'années et propriétaires depuis 4 ans. Nous sommes parents de deux jeunes enfants et la quiétude de ce quartier est pour nous une priorité. Le respect de ses habitants l'est tout autant.

Notre intérêt pour ce projet réside dans le fait qu'il est géographiquement situé «dans notre cour». Notre résidence est, en effet, située du côté ouest de la rue Tanguay (10912), entre le boulevard Henri-Bourassa et la rue Dazé.

Le projet

Le présent mémoire concerne le projet de Constructions Musto sur l'ancienne propriété du ministère des Transports du Québec (MTQ) situé sur le boulevard Henri-Bourassa Ouest à l'angle de la rue Meilleur, à côté de la propriété de la SAAQ et adossé à la prison Tanguay.

Constructions Musto propose de redévelopper cette propriété (superficie 40 863 mètres carrés), afin d'y construire 932 logements.

Notre position

Soyons précis dès le départ, nous ne sommes pas opposés au développement de ce lotissement. Il est cependant clair que, dans sa forme actuelle, ce projet risque fort de devenir un vaste ghetto défigurant un des plus beaux quartiers de l'arrondissement en créant un clivage important entre la partie à l'est de la rue Meilleur (résidences unifamiliales et duplex) et le projet Musto (multiples tours d'habitation de 12 étages).

Dans sa forme actuelle, le concept d'aménagement proposé prétend reposer sur une «fine compréhension du cadre réglementaire applicable dans ce secteur, de l'environnement urbain et de son évolution depuis 1914»,

lit-on dans le Plan directeur d'aménagement déposé par le promoteur. Cette affirmation est doublement fausse.

Premièrement, le projet nécessite 19 dérogations (malheureusement accordées) au règlement municipal. Le zonage actuel de l'arrondissement prévoit des immeubles de 3 à 6 étages ce qui est incompatible avec les 8 à 12 étages proposées par le promoteur. Le projet est donc inacceptable pour les résidents du quartier l'ayant choisi pour sa tranquillité et sa «trame urbaine familiale».

Deuxièmement, le promoteur avoue lui-même qu'il ne respectera pas l'évolution historique de la trame urbaine (résidentielle) du quartier.

Le Plan directeur d'aménagement du promoteur affirme que des cartes de la ville de Montréal, de 1914 à 2012, révèlent que «l'évolution de la trame urbaine de ce secteur de l'arrondissement suit un modèle régulier de découpage du territoire en lots de formes et de dimensions similaires typiques de la façon de faire des 18^e, 19^e et du 20^e siècles. En ce sens, les secteurs résidentiels forment de grands îlots rectangulaires orientés selon un axe nord-sud».

L'orientation du lotissement du projet Musto ne concorde d'aucune façon au lotissement historique du quartier. «Ce lot possède une largeur supérieure à sa profondeur et suit une orientation est-ouest tout comme le boulevard Henri-Bourassa», peut-on lire dans le Plan directeur d'aménagement du promoteur. Rien à voir donc avec la trame urbaine historique du quartier (nord-sud).

Le promoteur ajoute que la trame de son lotissement va de pair avec la vocation institutionnelle du quadrilatère formé par la cour de voirie de la Ville de Montréal, les installations de la SAAQ et la prison Tanguay. «Les dimensions, la forme et l'orientation du lot concerné par le projet sont le résultat d'opérations cadastrales créant des lots pouvant accueillir la fonction institutionnelle», peut-on lire dans le Plan directeur d'aménagement du promoteur. Rien à voir avec le caractère résidentiel du quartier.

De plus, Constructions Musto avoue que les caractéristiques du terrain visé par le projet «diffèrent grandement de celles des secteurs résidentiels environnants». Que dire de plus?

Conclusion

En conclusion, il est clair que le projet Musto dans sa forme actuelle n'est pas compatible avec le quartier. Le projet ne respecte tout simplement pas l'évolution historique de la trame urbaine (résidentielle) du quartier.

Le promoteur affirme clairement qu'il a adapté son projet à la trame institutionnelle du secteur qui occupe une infime partie du quartier. De plus, Constructions Musto a les yeux rivés sur la cour de voirie de la Ville de Montréal, les installations de la SAAQ et la prison Tanguay. Le Plan directeur d'aménagement du promoteur affirme explicitement que si ces terrains se libèrent, il entend développer son projet jusqu'à la prison de Bordeaux. Un projet à l'origine basé sur la trame institutionnelle du secteur... Trame qui n'existerait plus à ce moment-là. La base de l'argumentaire du promoteur est ainsi sapée.

Pour être socialement acceptable, le promoteur doit impérativement diminuer le nombre d'étages de ses tours.

Alexandre Paillé et Marie-Eve Arsenault