

MÉMOIRE DÉPOSÉ AUPRÈS
DE L'OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

CONCERNANT LE
PROJET IMMOBILIER DES
ANCIENS GARAGES DU MTQ

PRÉPARÉ PAR SUZIE MAURICE

Monsieur Jean Paré, commissaire

Office de consultation publique de Montréal

Monsieur le commissaire,

Je profite de l'occasion qui m'est donnée par l'Office pour exprimer mon opinion concernant le développement immobilier Musto, envisagé sur les terrains de l'ancien garage du MTQ, boulevard Henri-Bourassa Ouest, à Ahuntsic.

Je suis une simple citoyenne, résidente du quartier depuis 1994. J'ai assisté aux trois séances de consultation publique de l'OCPM, tenues les 8-9 et 14 mai derniers sur le projet proposé et, je tiens à le souligner, c'était la première fois que j'en entendais parler! Je suis pourtant une lectrice assidue du "Courrier d'Ahuntsic"... Monsieur le commissaire, je suis outrée, voire enragée, qu'un développement de cette envergure, qui risque de modifier à tout jamais le caractère de notre quartier, nous soit présenté en séance publique, seulement à la fin du processus d'élaboration, sans qu'aucun résident n'ait eu son mot à dire sur ces constructions avant les audiences de votre organisme. De plus, il appert qu'il n'y a aucun plan intégré de développement urbain pour le secteur, pas de plan d'urbanisme établi pour le site concerné!

Je suis aussi consternée de savoir que nos élus municipaux font fi d'assurer une harmonisation avec le bâti existant et décident de changer le profil du quartier en utilisant 19 dérogations à leurs propres règlements pour l'acceptation dudit développement. La ville s'ajuste à la vision du promoteur et celui-ci a l'immense pouvoir de décider du type d'habitat ainsi que des orientations futures qui seraient préconisées pour notre arrondissement puisque qu'après avoir permis, cette fois, la construction de tours de 8 à 12 étages, nous créerions un dangereux précédent... Les élus qui ont voté à l'unanimité pour ce projet ont-ils pris en compte les seuls intérêts de M. Musto plutôt que ceux de leurs commettants?

Je suis également bouleversée qu'on nous laisse, citoyens, la lourde tâche, en TROIS SEMAINES, de s'informer, de réagir, de s'organiser et d'écrire pour défendre ce qui devrait sembler clair et logique à tout élu consciencieux. Pourquoi cette urgence alors que ce projet se trame en coulisses depuis 2008? En nous accordant si peu de temps pour se retourner, veut-on nous museler? En cette période de révélations troublantes sur le monde de la construction, permettons-nous de nous poser des questions...

Finalement, dans une perspective plus large, je suis découragée par nos dirigeants, tous paliers de gouvernement confondus, qui semblent si peu à l'écoute de la population actuellement. Il ne faut pas se surprendre, dans le contexte actuel, que les gens se sentent déprimés ou révoltés.

Au cours des soirées de consultation publique de l'Office, les résidents ont parlé de la plupart des impacts de ce développement domiciliaire à haute densité sur notre environnement immédiat. Entre autres, de la surpopulation dans nos écoles, de listes d'attente ingérables dans nos diverses cliniques et CLSC, de l'alourdissement de la circulation sur les boulevards Henri-Bourassa et Gouin ainsi que du débordement du trafic sur les rues transversales adjacentes. On nous a fait miroiter un concept "TOD" alors qu'il n'y a que 32 embarquements par jour à la gare Bois-de-Boulogne et que cette dernière est boudée par les habitants des rues avoisinantes. On nous a mentionné l'ajout d'un parc, alors que tout projet de cette ampleur doit inclure obligatoirement 10% d'espace vert dans le plan (nous avons appris, de surcroit, que ce fameux parc sera payé de nos deniers). On nous a présenté des logements sociaux comme si l'on défendait la veuve et l'orphelin, alors que le promoteur est tenu d'inclure 15% de tels appartements dans le concept.

Lors de ces soirées, de fameuses questions posées au représentant du promoteur, mais particulièrement aux divers représentants de la ville, sont demeurées sans réponses ou ont suscité des répliques évasives. Par exemple, pourquoi le promoteur arrive-t-il avec un tel projet avant que le plan d'urbanisme soit approuvé, avant qu'on ait une vision d'ensemble pour le site présent et futur, englobant une zone bien plus large que celle du développement actuellement proposé? Est-ce que la rentabilité du projet passe absolument par des immeubles d'une telle hauteur? Ou encore, est-ce que l'arrondissement sait ce qui peut être ou non rentable pour le secteur? On ne sait pas.

Ce dont on peut être sûr, c'est que l'orientation actuelle du plan d'urbanisme demande la construction d'immeubles de 3 à 6 étages, en contigus ou jumelés. Si l'on observe la hauteur moyenne des bâtiments sur Henri-Bourassa dans le secteur, on remarque que la norme varie entre 2 et 4 étages, ce qui me paraît fort acceptable pour des édifices situés en façade sur ce boulevard. Je ne suis pas non plus contre l'ajout de logements sociaux. Au coin de notre rue, nous avons un immeuble de ce type parfaitement intégré au quartier, abritant les locaux de l'UFA au sous-sol. Ce projet de 4 étages pourrait s'avérer un exemple à suivre, selon plusieurs résidents.

Je suis d'accord avec l'implantation d'un développement résidentiel sur les terrains de la MTQ, mais il faudrait le ramener à des dimensions acceptables, c'est-à-dire équilibrer les volumes en fonction de ce qui existe autour (maximum 4 étages au bord du

boulevard, combiné à d'autres genres d'habitations, tels que duplex, maisons de ville jumelées, etc.) Il ne faut pas négliger l'impact psychologique de tours d'habitation implantées dans un secteur résidentiel de moindre hauteur: sentiment d'insécurité, de perte de contrôle sur son environnement, de détresse face à une densification accélérée de la population. Les citoyens d'Ahuntsic ne sont pas intéressés à densifier à outrance un quartier qu'ils ont justement choisi pour son côté convivial et son aspect "campagne à la ville". Les gens partagent un espace urbain de qualité; ils se côtoient et s'apprécient, propriétaires-occupants, locataires, jeunes et vieux, dans une mixité certaine . D'ailleurs pour parler de mixité, un expert, interrogé à une émission de Radio-Canada au 95.1 la semaine passée, mentionnait que le projet Bois-Francs est un exemple à suivre concernant la mixité intergénérationnelle: trois générations s'y retrouvent. Quant à la mixité sociale, il ajoutait que cela est un défi de taille, bien beau en théorie, mais peu applicable en pratique, surtout en zone existante. Les gens aiment se retrouver dans un quartier qu'ils choisissent, selon un certain profil.

En conclusion, Monsieur le Commissaire, je vous soumetts les quelques recommandations suivantes:

- Décréter un moratoire sur le projet jusqu'à ce qu'un P.P.U. soit réalisé pour l'ensemble du terrain (incluant la prison Tanguay et les autres bâtiments et rues qui pourraient être ciblés dans une phase de développement futur).
- Impliquer les citoyens de l'arrondissement dans les décisions concernant le développement du site. Pour cela, on pourrait suivre l'exemple de la Société de développement du domaine St-Sulpice , autour de la revitalisation du site de l'ancienne fourrière municipale (voir Courrier d'Ahuntsic, 18 mai 2012).
- Refuser l'implantation sur le site du développement Musto tout édifice de plus de 4 étages, incluant les logements sociaux.

Je vous remercie de l'attention que vous m'accordez et je vous prie d'agréer mes meilleures salutations,

Suzie Maurice

résidente de la rue Waverly

Ahuntsic