

Mémoire

Présenté dans le cadre des consultations tenues

par

L'Office de la consultation publique de Montréal

sur

La revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q.

Déposé par

Mireille Lacombe

Mai 2012

Présentation de l'auteure

Je me présente, Mireille Lacombe, résidente d'Ahuntsic depuis sa naissance, soit depuis 1989. Après avoir quitté la demeure familiale, j'ai décidé de continuer à habiter ce quartier qui me tient à cœur, à la fois pour son style d'habitations à faible densité, mais surtout pour ses grands espaces verts et ses petits commerces. Je suis actuellement locataire dans la partie supérieure d'un duplex situé à quelques rues du développement mis de l'avant.

L'intérêt que je porte à ce projet

Je suis enthousiaste à l'idée que le site des anciens garages du M.T.Q. soit développé et revalorisé. Cependant, les réponses et explications fournies lors des rencontres d'information ne m'ont pas satisfaite quant au bien-fondé du projet tel qu'il est présenté actuellement. C'est pourquoi je vous ferai part dans ce mémoire des parties du projet avec lesquelles je suis en désaccord. Je suis persuadée qu'un développement respectant le caractère unique du quartier et les valeurs des résidents des alentours, mis en place avec ces mêmes résidents, serait davantage bénéfique à tous les partis.

Mon opinion sur l'ensemble du projet

Concernant le projet, je déplore surtout la hauteur des bâtiments envisagés qui excède de beaucoup la hauteur moyenne des résidences de ce coin du quartier, qui selon les règlements de zonage ne dépassent pas les quatre étages. Qui plus est, ils seront situés à quelques mètres de deux centres de détentions et pourraient servir, de par leur hauteur de 10 à 12 étages, de tour d'observation pour des individus mal intentionnés souhaitant garder un œil sur les activités des prisons.

Prévoyant près de 900 appartements, le promoteur Musto souhaite ainsi faire de cet endroit une zone de grande densité de population, puisqu'il prévoit y loger 2000 nouveaux résidents, ce qui ne correspond pas du tout au caractère du quartier. D'ailleurs, cette forte densité soudaine pourrait créer des problèmes concernant l'achalandage du transport en commun, des services de santé, des écoles primaires publiques, ainsi qu'un

impact non négligeable sur la criminalité. En effet, le promoteur ne semble pas avoir entrepris des études sérieuses pour évaluer l'impact de ce projet sur le tissu social et les services publics de la région.

Je suis également très préoccupée par le choix du processus de présentation du projet, par lequel ils ont évité un possible référendum. Ce choix permet de se poser des questions sur les réelles intentions du promoteur qui semble vouloir construire à tout prix, sans se préoccuper des impacts de son projet et des opinions de l'ensemble du voisinage.

Pour finir, le promoteur a défendu la densité de son projet en alléguant que c'était le seul moyen de rendre leur investissement rentable, entre autres parce que la décontamination du terrain à elle seule coûtera 2 millions de dollars. Cependant, puisqu'il prévoit la vente de 900 condos à 200 000\$ l'unité, qui est le minimum prévu, le promoteur résultera ainsi près de 180 millions de dollars. La décontamination ne représente donc que 1% de cette valeur, rendant son argument complètement invalide. Même en tenant en compte le coût d'acquisition, il n'a payé son terrain que 20\$ le pied carré, alors que les terrains de secteurs, sur lesquels sont bâtis des maisons familiales, sont évalués à 50\$ le pied carré. Ainsi, même en y construisant des duplex, le projet resterait très rentable. De plus, il existe dans l'arrondissement des projets immobiliers qui ont été réalisés sur des sites contaminés et qui ont respecté le caractère du quartier, par exemple les condos construits sur Henri-Bourassa, aux alentours du parc Saint-André-Apôtre.

Voilà pourquoi je suis opposée au projet tel qu'il est actuellement proposé.

Je crois cependant que le projet peut être modifié et amélioré.

De nombreux autres points ont été soulevés lors des périodes de questions. Je crois le mécontentement provenait d'abord de la hauteur des bâtiments, puis de l'absence d'un plan d'urbanisme solide. Je suis persuadée que les résidents du quartier devraient être consultés dans l'élaboration de ce projet pour qu'Ahuntsic demeure un quartier où il est bon de vivre et où chacun a participé à son développement et son rayonnement.