

DÉVELOPPEMENT DU SITE DES ANCIENS GARAGE DU MTQ - AHUNTSIC OUEST

Mémoire présenté par Caroline Beaulieu

Le 24 mai 2012

Dans le cadre de la consultation publique tenue
sur le projet de revalorisation du site des anciens garages du MTQ
Boulevard Henri-Bourassa ouest à l'angle de la rue Meilleur

DÉVELOPPEMENT DU SITE DES ANCIENS GARAGE DU MTQ - AHUNTSIC OUEST

Mme la commissaire, M. le président,

Par la présente, je vous soumetts un bref mémoire pour le projet en titre. Je suis une résidante de la rue Meilleur depuis 2001 avec mon conjoint et nos 2 enfants.

J'ai pris très récemment connaissance de l'ensemble de la documentation rendue publique par l'Office de consultation publique de Montréal : procédure et objet du mandat, démarche de consultation, documentation déposée par le promoteur, documentation déposée par l'arrondissement et transcriptions de la consultation du 8 mai 2012.

Je souhaite d'abord exprimer mon immense déception quand à plusieurs aspects du projet, tant en terme de processus que des orientations qui sont portées par le projet de règlement.

Un bref historique des étapes ont été établies par M. Pierre Alarie, conseiller en aménagement à l'arrondissement, lors de la séance d'informations du 8 mai 2012 (lignes 205 à 235 des transcriptions) :

- Automne 2008 – Dépôt par le promoteur d'un projet de 1076 logements / 8 à 16 étages
- Émission des avis des comités consultatifs CAU+CCU
- Février 2012 – Dépôt par le promoteur d'un projet révisé à 1022 logements / 8 à 12 étages
- Émission de nouveaux avis des comités consultatifs CAU+CCU
- Mars 2012 – Dépôt par le promoteur d'un projet révisé à 932 logements / 8 à 12 étages, 10 étages sur H-Bourassa
- Divers avis de la Direction du développement du territoire, Division urbanisme_permis et inspection.

Ces derniers avis ont documenté et propulsé le projet de règlement vers les étapes subséquentes : soit l'adoption à l'unanimité par le conseil d'arrondissement (séance ordinaire du 5 mars 2012), le comité exécutif du 28 mars recommandant l'adoption du projet de règlement au conseil municipal du 17 avril dernier.

J'ai également pris connaissance de deux procès verbaux diffusés très récemment par l'Office de consultation publique de Montréal.

1 - Extrait du procès verbal d'une réunion spéciale du CCU tenue le 10 juin 2009 :

''Point d'information – Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) du secteur Henri-Bourassa Ouest (district Ahuntsic) et avant-projet du promoteur Musto Construction, projeté sur une partie du territoire visé par le PPU.

Considérant :

- *que tant le parti des consultants que celui du promoteur ne paraissent pas bien fondés au yeux du Comité;*
- *que la trame urbaine existante à l'est du site n'est pas continuée dans le cadre des projets proposés;*
- *que le Comité considère que l'approche de développement est présomptueuse eu égard aux grands propriétaires immobiliers présents sur le site (établissements carcéraux, cour de voirie et SAAQ);*

DÉVELOPPEMENT DU SITE DES ANCIENS GARAGE DU MTQ - AHUNTSIC OUEST

- qu'il est essentiel d'éviter que ce projet ne crée de nouvelles enclaves urbaines;
- qu'il est primordial de réunir tous les intervenants (propriétaires, promoteurs, consultants et public) pour réussir la réalisation de ce projet;
- que la politique d'inclusion de la Ville de Montréal est un élément incontournable dans le développement de ce secteur, en tout ou en partie.

Il est convenu unanimement de signifier à la DTPAU et au promoteur de reprendre le travail sur la base des commentaires du Comité''.

2 - Extrait du procès verbal d'une réunion spéciale du CCU tenue le 7 avril 2010 :

''Procès-verbal de la réunion tenue le 7 avril 2010 5.3 Dossier 1091333131 : Demande d'avis préliminaire - Rendre une décision, en vertu du Règlement sur les PPCMOI (projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble) (RCA02 09007), visant à adopter un projet particulier relatif à la construction de plusieurs bâtiments résidentiels en bordure du boulevard Henri-Bourassa Ouest, près de l'intersection de la rue Meilleur - Lot 3 353 616 du cadastre du Québec- Zone 0217

Monsieur Pierre Alarie présente le dossier et émet un avis défavorable au nom de la DDT.

Considérant :

- que l'analyse de la DDT est bien fondée;
- que le stationnement commercial en cour avant n'est pas souhaitable dans le contexte de développement du secteur;
- que la politique d'inclusion de la Ville de Montréal devrait être respectée;
- que le projet présenté est refermé sur lui-même et ne permet aucun décloisonnement avec d'éventuels et possibles développements adjacents;
- que la transition des volumes entre le secteur résidentiel existant à 2 étages et le projet de 6 étages, est brutale et inappropriée;
- que le plan d'urbanisme, en établissant la hauteur permise de 2 à 6 étages, indique la voie à suivre pour assurer une transition harmonieuse entre les secteurs construits et le projet proposé;
- que le bâtiment massif en forme de «U» ne fonctionne pas sur les points de vue logistique et réglementaire;
- que ce projet est à toutes fins pratiques le même, sauf pour quelques reculs, que celui présenté au Comité à l'été 2009;
- que le projet présenté n'a corrigé aucun des problèmes soulevés lors de sa présentation précédente, pour lequel le Comité avait donné un avis défavorable.

Il est proposé :

DE DONNER UN AVIS DÉFAVORABLE À LA SUITE DU PROJET PRÉSENTÉ POUR L'ENSEMBLE DES RAISONS ÉVOQUÉES CI-DESSUS.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ''

Après lecture de ces extraits et des nombreuses préoccupations soulevées par le CCU, il est légitime de se demander POURQUOI le conseil d'arrondissement, lors de la séance du 5 mars 2012, a-t-il finalement voté à l'unanimité afin de faire cheminer ce projet, articulé avec la même approche depuis le tout début en 2008, via le véhicule du paragraphe 3 du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de Montréal ???

DÉVELOPPEMENT DU SITE DES ANCIENS GARAGE DU MTQ - AHUNTSIC OUEST

Le processus lié à l'article 89 a pour effet de placer les citoyens face à un état de fait. Dans l'urgence, les résidents du quartier sont maintenant sollicités pour contribuer au présent processus de consultation publique.

La séance d'informations du 8 mai dernier a mis en lumière de façon assez éloquente à plusieurs occasions, l'absence de planification et de vision par l'arrondissement à plusieurs niveaux : planification d'ensemble, impacts sociaux générés potentiellement par un accroissement de population important, capacité d'accueil des écoles, etc.

M. Pierre Alarie a reconnu qu'aucune vision globale n'a été développée pour ce secteur "pour une question de ressources" et que "le promoteur est allé plus vite que l'arrondissement" (ligne 780_ page 26 des transcriptions). Des intentions, une volonté de densification ont été énoncées, sans toutefois qu'une démarche rigoureuse et sérieuse ne soit entreprise par l'arrondissement afin d'assurer une cohérence dans les développements présents et futurs. Cette situation est inacceptable et très inquiétante, du fait également qu'il a fait mention du départ possible éventuel des institutions au nord et à l'ouest des terrains visés par le présent projet.

Les divers outils de planification urbanistiques (plan d'urbanisme, PPU - programme particulier d'urbanisme...) et les outils de modifications des règlements d'urbanisme (plans d'aménagement d'ensemble, projets particuliers...) doivent être diligemment utilisés par les municipalités pour servir le bien commun. Dans le cas qui nous préoccupe, la présente situation donne l'impression que la Ville, en mode réaction, s'est mise au service du promoteur dans la démarche actuelle, dont les impératifs et intérêts sont guidés par les PROFITS.

Il est légitime, je crois, de questionner aussi le fait que pendant plus de 4 années, entre la première demande du propriétaire des terrains (2008), l'arrondissement n'ait pas procédé à une planification adéquate. Pendant cette même période, le secteur stratégique du pont Viau a fait l'objet d'un PPU, et les orientations dégagées par cette analyse, ont certainement permis de mieux encadrer le projet des Jardins Millen.

Les objectifs et critères pour le projet de revalorisation des terrains MTQ énoncés par M. Alarie (ligne 280 et suivantes_8 mai 2012) ne se concrétisent pas dans le projet d'architecture et d'urbanisme proposé par le promoteur, et ne demeurent que rhétoriques. Il est déconcertant de constater que toutes les préoccupations énoncées par le CCU (réf. Procès verbaux du 10 juin 2009 et 7 avril 2010) n'ont pas été prises en compte et n'ont pas généré de répercussions sur des modifications significatives au projet du promoteur Construction Musto inc.

La question de la densité est centrale et extrêmement discutable dans ce projet proposée. Tout l'argumentaire développé par le promoteur et la Ville justifiant cette densité exagérée, s'appuie sur le principe de proximité de la gare de train Bois-de-Boulogne. Dans ce contexte précis, je perçois ceci comme un argument déloyal. Par le biais de grandes orientations prônées par le PMAD, la Ville et le promoteur semblent s'allier pour cautionner un projet d'une telle densité,

DÉVELOPPEMENT DU SITE DES ANCIENS GARAGE DU MTQ - AHUNTSIC OUEST

“inspiré par les TOD”, sous prétexte de la proximité d’une gare de train de banlieue “de destination” (M. Pierre Alarie, 8 mai 2012).

À la lecture du rapport des experts du CAU (17 février 2012), on dénote une réticence évidente à cette densité proposée dite “adéquate pour le centre-ville” et “non justifiée dans un milieu de 50 logements par hectare”. Le comité estime par ailleurs “que l’arrondissement devrait documenter et analyser les caractéristiques et les impacts des ensembles denses construits récemment ou moins récemment, de manière à se donner des principes de planification et de design urbain pour l’avenir”. Le comité “recommande de documenter les impacts des ensembles denses construits dans l’arrondissement, tant sur le plan social que sur le design urbain, afin d’en tirer des leçons pour les projets à venir”. Cette conclusion est tout à fait troublante. L’avenir, c’est maintenant...

Simplement, en conclusion

En tant que citoyenne, par amour et par respect pour notre ville, je suis catégoriquement opposée au projet tel que présenté.

Il est urgent que les services municipaux prennent action afin de permettre le développement d’une VISION à court, moyen et long termes, afin de s’assurer que le développement de ce secteur soit réalisé avec cohérence, sensibilité, en concertation avec le milieu.

Construire un morceau de ville dans un secteur d’exception, en bordure de rivière et d’édifices patrimoniaux, n’est pas une occasion qui se présente souvent dans l’histoire d’une ville. Le savoir-faire de nos bâtisseurs se doit d’être considéré, afin de favoriser un développement qui s’appuie sur les qualités spécifiques de ce lieu, en relation avec l’échelle humaine du quartier existant d’une très grande qualité.

En espérant que l’Office de consultation publique traitera ce dossier qui lui est confié de façon indépendante et dans l’intérêt de la collectivité. Je vous remercie de l’attention que vous porterez à ce bref mémoire.



Caroline Beaulieu, architecte.