

18-19-20-21-22-23-24 mai 2012,

TITRE : Pour une VISION, une PLANIFICATION, un PROCESSUS : VPP

L'auteure :

Nathalie Cloutier, artiste peintre et professeure au cégep de St-Laurent, département d'Arts plastiques. Scolarité de Maîtrise. Mère de deux jeunes adultes. Depuis le 6 mai, devenue membre et porte-parole du *Comité des citoyens pour le développement équilibré d'Ahuntsic ouest*.

Préoccupations liées au projet :

- Aucune vision d'ensemble (absence d'un PPU) pour le terrain et le secteur entier ;
- La démesure démographique : densité trop élevée pour le secteur ;
- La démesure architecturale qui ne respecte pas les orientations du secteur : les plus hauts bâtiments d'Ahuntsic sont de 3 étages (à l'exception de : Millen/Tod).
- La création d'un écart social entre une densité démesurée et un étalement urbain existant : les études sociologiques relatives à une intégration harmonieuse des nouveaux résidents n'ont pas été faites.
- Aucune consultation n'a été faite avec les citoyens du quartier pas plus qu'avec la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) ;
- Aucune ou peu d'études d'impacts sur les services de proximité, la circulation et les transports, les infrastructures, les écoles, les services communautaires et de santé publique ;
- Les services publics insuffisants, non préparés à recevoir un flux si important de nouveaux résidents ;
- Une mixité sociale mal intégrée entre les logements sociaux et les condos (chacun son « bloc ») ;
- Les risques accrues d'insécurité pour le service de garde (arrivée et départ des parents sur un grand boulevard, parc bordé de 3 rues à double sens, proximité d'un supermarché) ;
- Les risques accrus d'activités illicites et criminelles dus aux prisons et à un parc ombragé, venteux, étroit et enclavé ;
- La circulation et la pollution automobile, la gare Bois de Boulogne n'étant pas un service adéquat ;
- Le manque de développement du projet sur le plan architectural : volumétries peu réalistes, incapable de comprendre l'orientation stylistique de l'architecture.

En conséquence de quoi et pour préserver la qualité du tissu urbain d'Ahuntsic ouest mes recommandations sont les suivantes :

1. Demander un moratoire tant et aussi longtemps qu'un plan de développement intégré (PPU) n'a pas été réalisé pour le secteur et ses développements futurs. Il m'apparaît nécessaire d'avoir une démarche de design urbain concerté compte tenu de la taille réelle du secteur et de ses caractéristiques (présence d'un patrimoine bâti, proximité de la rivière des Prairies, etc.).
2. Impliquer les citoyens dans une démarche d'avant-projet: prendre conscience qu'un projet équilibré et harmonieux arrimé à l'échelle du cadre bâti existant et à la trame urbaine du quartier est propice au sentiment d'appartenance de nouveaux résidents à la communauté en place.

3. Établir qu'il n'y a pas d'urgence à construire tout de suite : il s'agit d'un site à grand potentiel et il y aura toujours quelque promoteur prêt à le développer de manière harmonieuse et concertée si M. Musto se décourage devant la réception négative de son projet. Soulignons que ce secteur ne fait pas partie des quatre pôles de développement mis de l'avant par nos élus récemment.

1- Brève explication de l'intérêt porté au sujet :

Le 1^{er} mai 2012, l'équilibre de vie de ma famille, depuis 1998, est mis à mal. J'ai réagi au quart de tour lorsque j'ai appris qu'un méga projet immobilier avait été déposé à l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville par le promoteur Musto. Un projet d'une densité démesurée¹. Un projet qui, à terme, consiste à doubler la population d'Ahuntsic ouest et la faire vivre dans le sixième de sa superficie ! Un projet qui entasserait quelque 2500 nouveaux résidents dans une superficie semblable à celle de la prison Bordeaux qui compte 1189 détenus (Wikipédia). Cette information choc, je l'ai reçue dans ma boîte à lettres, le 29 avril, de la main d'une résidente soucieuse de préserver la qualité de vie de son quartier.

Le 1^{er} mai, je recevais le tract de l'OCPM invitant la population à une consultation publique 7 jours plus tard. En urgence, un comité de citoyens s'est formé et depuis nos vies ont basculées... Confrontés à un échéancier restreint, nous avons dû à la fois se mobiliser, comprendre, informer, assister aux consultations de l'OCPM et écrire des mémoires entre le 14 et le 24 mai : dix jours.

Les Ahuntsicois ont choisi ce quartier pour sa tranquillité et son échelle humaine. Ils mettront leur vie entière à payer leurs hypothèques, rénover et assumer annuellement leurs taxes. Comment peut-on bafouer le droit aux citoyens au référendum sous prétexte d'une loi (article 89) qui autorise ce refus à cause de la taille du terrain (plus de 25,000 mètres carrés) ?

Il est évident que ce projet, s'il avait été soumis aux citoyens AVANT d'être adopté par l'arrondissement avec ses 19 dérogations (!) dont la plus visible concerne les hauteurs, ne serait pas passé dans sa forme actuelle. À strictement parler, les modifications au règlement d'urbanisme n'ont pas encore été entérinées. On a voté un projet de règlement qui pave la voie à ce changement. La ville centre peut encore forcer le promoteur à changer son projet en refusant d'accorder certaines dérogations. Je suis sûre que c'est en connaissance de cause que M Musto, conseillé par le maire M Gagnier (voir procès-verbal X) a contourné ce droit démocratique. Cela démontre du peu d'intérêt du promoteur et des élus de Montréal pour les citoyens et pour l'avenir urbain et le développement harmonieux de la ville et de ses quartiers.

Je suis particulièrement préoccupée par tous les aspects de ce projet qui m'apparaît, dans sa forme actuelle, **inacceptable**. Je déplore le manque de consultation, mais surtout de temps pour couvrir de manière méthodique tous ces aspects et je suis contrainte aujourd'hui à me limiter à deux éléments : les impacts sociaux et architecturaux.

Enfin, je ne tire aucun profit de cet exercice, si ce n'est que la satisfaction et la fierté de défendre la qualité de vie que j'ai choisie, et en laquelle je crois, pour le bénéfice de tous les résidents de la communauté d'Ahuntsic.

¹ Pour un projet résidentiel équilibré et non démesuré N.Cloutier. Tribune Libre Courrier d'Ahuntsic, 4 mai 2012 ; annexé au mémoire.

2- Opinions sur l'ensemble du projet :

Je suis en faveur d'un projet résidentiel qui s'intégrerait harmonieusement au caractère et au tissu urbain de notre quartier. NON à la démesure, OUI à un projet équilibré.

Je m'oppose, comme des milliers de résidents d'Ahuentsic à un projet qui ne respecte aucune règle d'harmonie tant au niveau social, urbain qu'architecturale. Je dénonce ce projet, sa conception et sa présentation bâclée ; je dénonce les contenus insuffisants du promoteur en ce qui a trait aux impacts d'un tel projet sur le plan urbain, social et public ; je dénonce la malhonnêteté de sa démarche en présentant ce projet comme un TOD ; Enfin, je dénonce l'indifférence et le mépris de M Musto envers les citoyens d'Ahuentsic, auxquels il a refusé, depuis deux ans et malgré les conseils de Mme Thuillier, de soumettre son projet.

Comment, à la lumière des réussites architecturales montréalaises reconnues, a-t-on pu faire fi des orientations du plan de développement du secteur ? Pourquoi avoir donné l'aval à un tel projet et contourné insidieusement, par l'article 89, une contestation populaire qui n'aurait pas manqué d'avoir lieu ? Enfin, comment peut-on considérer « au mérite » pour reprendre les mots des fonctionnaires de l'arrondissement, un tel projet ?

3- Harmonie et densité en hauteur sur une superficie restreinte font-elles bon ménage ?

UNE DENSITÉ OUI, MAIS INTELLIGEMMENT CONÇUE :

Je comprends que l'étalement urbain n'est plus un choix urbanistique en 2012. Comment faut-il alors aborder la question de la densité ? Faut-il pour autant tomber dans l'autre extrême ? À l'ère où la mondialisation, la communication et le partage des connaissances rapprochent les régions du globe les plus éloignées les unes des autres, il est temps de faire des choix éclairés, des choix d'avenir, des choix qui participent d'une vision à long terme. Regardons ailleurs pour voir ce qui fonctionne ou non. Il n'est pas nécessaire d'aller très loin. Dans notre quartier, on a créé une enclave immobilière que l'on appelle *Terrasse Fleury*. On y déplore aujourd'hui des activités illicites et criminelles. Il en va de même de l'imposant édifice mal entretenu au coin de St-Laurent et Henri-Bourassa. On cherche actuellement à démanteler un réseau de prostitution. Je suppose que la présence du *Motel Idéal* à proximité a probablement contribué à un tel commerce. Qu'en sera-t-il donc des tours d'habitation de M Musto faisant face à deux prisons ? L'on sait que l'organisme *Tandem* en collaboration avec la police du quartier a démantelé récemment un réseau de passeurs à l'arbalète pour projeter de la drogue dans les prisons Tanguay et Bordeaux. Ne croyez-vous pas que ces activités seront encore plus aisées à faire d'un 12^{ième} étage ?

UNE ERREUR LAISSE UNE TRACE INDÉLÉBILE :

Qui dit densité démesurée, dit promiscuité, insécurité, services publics et infrastructures insuffisantes, risque de criminalité accru etc. À titre d'exemple, on sait bien que les HLM construits en banlieue de Paris ont terni à jamais la réputation et le caractère de banlieues qui dans les années 1970 étaient pourtant tranquilles. Il en va de même de toutes les grandes villes qui ont opté pour ces choix malheureux. Ce qu'il en coûte à la société d'une mauvaise décision urbanistique tant au niveau économique que sur le plan de la réputation est combien plus considérable que les profits générés par les entreprises qui ont pu les construire. Pire encore. Sur le plan symbolique, ces ratées urbanistiques sont cristallisées à jamais dans la mémoire collective. Le cas de Montréal Nord est un exemple patent.

À la page 9 du document promotionnel on peut lire, sous le paragraphe intitulé 3.1 Vision et principes d'aménagement : « Une vie communautaire stimulante avec la création d'espaces voués à cette fin ». Comment peut-on parler de communauté lorsqu'une population est confinée entre deux frontières urbaines ? Une voie ferrée et des maisons de 1 à 2 étages ? De quelles créations d'espaces parle-t-on ici ? L'architecture proposée bafoue toutes les règles d'insertion

découlant des principes de vision/planification/processus prônés par des citoyens, comme Phyllis Lambert, dont le jugement n'est pas altéré par l'appât du gain.

Encore sur la même page on parle d' « aménagement de liens potentiels qui permettront de relier ce nouveau quartier au tissu urbain environnant ». Peut-on m'illustrer dans le projet qui nous est proposé, comment une telle chose peut se faire ?

4- Le jardin Millen, les tours l'Acadie, des comparables ? IMAGE Page 13/14/15

- Pour y avoir documenté les lieux avec des photographies, je juge l'évidence d'un quelconque rapport avec le projet actuel plus que douteuse. *Place L'Acadie* est un site fermé, isolé entre l'autoroute 15 à l'ouest et la rue L'Acadie à l'est. Il n'y a pas de quartier avoisinant.
- Le Jardin Millen, quoique trop imposant à mes yeux, est lui aussi un exemple d'architecture isolé, d'un site fermé et divisé par quatre artères de rue. Notons cependant l'effort d'intégration architecturale sur le boulevard Gouin.
- Ces deux exemples ne correspondent en rien à ce qui se passe au coin de Tanguay, devant la rue Hogue et Meilleur.

5- Un TOD interpellé au service des règles définies par le promoteur ?

Un TOD implique plusieurs dimensions, dont au moins les deux suivantes:

- la viabilité et l'accessibilité direct des services publics environnants incluant les moyens de transport (on y encourage la marche à pied). Le promoteur s'appuie sur la proximité d'une gare pour justifier la densité demandée.
- Des perspectives de développement économique de proximité. Le promoteur n'a pas consulté la CDEC ou d'autres organismes pour évaluer les impacts sociaux-économiques de l'arrivée de si nombreux nouveaux résidents.

LA GARE BOIS-DE-BOULOGNE EFFICIENTE ?

Si on prend la peine d'analyser le projet de M Musto, on se rend vite compte de l'usage abusif qu'il fait des principes d'un TOD pour « faire passer » la densification démesurée qu'il aimerait voir développée sur sa parcelle de terrain. Dans le tableau à la page suivante ², et en regard aux justifications proposées par le promoteur, plusieurs aberrations sont à souligner :

- Le métro Henri-Bourassa se situe à 1,6km du lieu de ce projet immobilier alors que les principes d'un TOD indiquent que les services de transport ne devraient pas être de plus de 500 à 800 mètres ;
- La gare citée en exemple pour justifier le TOD est une gare de destination située à 35 minutes de la gare Lucien-L'Allier, au centre-ville. Les temps d'attente sont plus longs que pour toutes les autres alternatives. De plus, c'est aussi une gare de marchandises. De plus, c'est une gare de marchandises. À ses conditions, qui choisirait une telle voie de transport ?
- On propose une densité de construction de 228 logements à l'hectare, ce qui est considérablement élevé compte tenu de la densité du secteur avoisinant. À la lumière de ce qui a été dit, la gare ne sera pas fréquentée, c'est l'évidence. Il restera donc aux résidents à prendre leur propre véhicule, qui ne manquera pas de s'ajouter au volume de

² <http://pmad.ca/orientations/amenagement/objectifs/orienter-40-de-la-croissance-des-menages-aux-points-dacces-du-transport-en-commun-metropolitain-structurant/>

circulation actuel, ou l'autobus (circuits 164, 171) . Dans le projet Musto, notons que l'espace alloué au stationnement dépasse les normes établies pour ce genre d'habitation, soit .75 contre 1.30 ici. Une contradiction évidente avec le principe de valorisation du transport collectif!

Par conséquent, l'allusion du promoteur (page 9 du document) à l'effet que le projet par sa structure valorise « le transport collectif et actif afin de réduire la dépendance à l'automobile et l'émission de gaz à effet de serre » est, on le comprend, totalement indéfendable.

Tous les points d'accès au réseau de transport en commun métropolitain structurant, actuel et projeté, sont identifiés comme des aires à urbaniser suivant l'approche de planification intégrée aménagement/transport « TOD ».

L'étendue de l'aire du TOD est définie selon le type de desserte :

- **métro, train de banlieue et SLR = un rayon de 1 km du point d'accès**
- tramway, bus = un rayon de 0,5 km du point d'accès (ce rayon pourrait être ajusté à la hausse afin de favoriser la réalisation de projets TOD).

Des seuils minimaux de densité pour les points d'accès au réseau de transport en commun métropolitain structurant (aires « TOD ») sont établis en tenant compte de la grille de référence suivante :

Les seuils minimaux de densité résidentielle aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant déterminés selon les caractéristiques du milieu

	Métro-SLR	Train de banlieue	Tramway-Bus*
Très élevé	150	110	80
Élevé	110	80	60
Moyen	80	60	40
Faible	60	40	30

* comprend les SRB et les axes de rabattements

La densité minimale est une densité brute moyenne du nombre de logements à l'hectare.

Elle correspond à une densité moyenne applicable à l'ensemble des terrains vacants (en 2011) et à (re)développer (2011-2031) dans l'aire TOD.

Les aires « TOD » doivent faire l'objet d'une planification détaillée (via, par exemple, l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme) de façon à :

- définir une vision de développement pour l'ensemble de l'espace TOD;
 - moduler la densité en respect avec les composantes du territoire de chacune des aires « TOD » ;
 - établir des séquences de développement de manière à tenir compte du potentiel actuel et projeté du service de transport collectif;
 - faciliter l'accès aux services et infrastructures de transport collectif, intégrer des réseaux piétonniers et voies cyclables et gérer le stationnement hors rue;
 - favoriser des milieux de vie multifonctionnels et inclusifs;
 - favoriser un environnement convivial et un aménagement distinctif;
- favoriser des constructions et des aménagements durables.

6- Un parc public pour tous les résidents d'Ahuntsic ? IMAGES Page 16

Les consultations publiques organisées par l'OCPM ont donné à voir le grotesque et risible « don de 10% d'usage » de M Musto à la ville comme une autre aberration urbanistique du projet. Qui, encore aujourd'hui et après tout ce qui a été dit, peut encore croire à la plus-value de ce parc pour le quartier et même pour les futurs résidents ? Il s'agit d'une parcelle de terrain étroite et ombragée « cédée », aux dires du promoteur, à la ville qui sera responsable de la développer et de l'entretenir à même ses coffres. Les résidents de cette enclave en profiteront de manière marginale, car les conditions qualitatives d'un parc ne sont pas au rendez-vous. Les résidents du quartier avoisinant n'y iront pas. Pourquoi ?

- Sa taille versus sa sécurité : D'une largeur équivalente au boulevard Henri-Bourassa, bordé de trois côtés par une route à double sens sur laquelle plus de 1200 véhicules

quotidiennement. Est-ce raisonnable en termes de sécurité ? Je n'imagine pas aller chercher un ballon qui serait tombé dans la rue ! Je ne laisserais jamais mes enfants jouer seuls dans un tel parc.

- Son accessibilité pour tous? Une image vaut mille mots. En annexe (page), on trouve un exemple percutant de ce qu'aurait l'air ce parc. Ce que l'on voit, on peut y accéder. Ce qui est caché aux yeux ou ce qui semble privé (cour intérieure), on n'y va pas. C'est exactement ce qui se passe ici. Il y a deux entrées, des rues à double sens (!) qui enclavent ce « parc » invisible pour les piétons à partir du boulevard Henri-Bourassa. Comment ne pas réagir une fois de plus à la mauvaise planification et au manque de vision de ce promoteur indifférent?
- Sa fréquentation par les résidants du secteur ? Elle m'apparaît nulle. Actuellement, à 5 minutes de marches de là, on retrouve le parc école Saint-André Apôtre. Vaste et dégagé, il permet d'accueillir en toute sécurité les jeux de ballons, une patinoire aux dimensions confortables, des terrains de jeux (avec jeux d'eau) sécuritaires, un ensoleillement maximal. À 10 minutes de marche on retrouve le parc Saint-Benoît, très fréquenté pour les rencontres de jeux de soccer. Plus loin, il y a le parc Tolhurst. À dix minutes de là, vers Gouin, on retrouve la piste cyclable et nous avons l'embaras du choix en terme d'espaces verts. Vers l'est, le parc Nicolas-Viel avec ses cours de tennis et sa patinoire. Vers l'ouest, un vaste terrain de jeux pour les ballons, les promenades en vélo le long de la rivière et les ballades ludiques sur l'île Perry. Pourquoi les résidants iraient-ils se mettre à l'ombre dans un cour intérieure et venteuse qui a toute l'apparence d'une cour privée autour de laquelle des voitures circuleront en permanence ?
- Son degré d'ensoleillement ?
On remarque que les études faites pour le promoteur montrent que l'ombre ne quitte jamais le parc en hiver, qu'elle arrive dès 14 heures à l'équinoxe et dès 15H30 au plus fort de l'été. À l'évidence ce parc sera avant tout un parc d'ombre, un parc où de forts vents s'engouffreront à cause des corridors créés par les tours. Ce qui fera dire dans l'étude éolienne réalisée à ce sujet³ que seuls des arbustes rustiques pourront pousser là. On remarquera quand même que le promoteur choisira d'inclure dans son document promotionnel, (page 27), des suggestions de végétaux impossibles à adapter à de telles conditions climatiques, tels que des hydrangées!

³ Avis sur les impacts éoliens 3.5 : <http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P59/3e.pdf>

7- Pour une VISION, une PLANIFICATION, un PROCESSUS : L'Harmonie, l'Équilibre sont-elles des vertus ou des réalités possibles?

Montréal vue d'avion est agréable à observer lorsque l'on arrive d'un voyage en Europe. On survole la ville et on reconnaît la prison Bordeaux, unique en son genre, car en forme de X. On reconnaît aussi les traits familiers de notre tissu urbain, nord-américain, si différent des trames européennes. Les uns irradient tandis que les autres se croisent de manière rectiligne, Nord Sud, Est-Ouest. Le quartier d'Ahuntsic ne fait pas exception à la règle. Il se caractérise cependant par le ruban bleuâtre de la Rivière-des-Prairies qui borde le côté Nord, par le vert de ses nombreux parcs et par le caractère architectural de ses maisons unifamiliales ou de ses plex à 2 ou 3 étages. Sa trame urbaine, rassurante, et son échelle humaine, donne le ton à ce quartier en partie centenaire.

Montréal ne se compare pas à des belles villes européennes quoiqu'elle fasse l'effort de vouloir y parvenir. Aujourd'hui reconnue par l'Unesco comme ville de design, c'est la seule ville en Amérique du Nord qui a nommé un commissaire au design, Marie-Josée Lacroix. Portons un moment attention aux valeurs prônées par le CUPEUM⁴ qui reposent sur l'idée que la qualité du design est un ENJEU, un PROCESSUS et s'établit sur des CRITÈRES.

« Montréal Ville UNESCO de design est donc un projet de ville, un projet collectif dont la concrétisation dans le temps nécessite l'adhésion et l'appropriation de tous : élus, citoyens, experts, entrepreneurs et designers. »⁵

Voici quelques exemples de villes universellement reconnues : Paris, Londres, Venise, Amsterdam, Vienne et j'en passe bien sûr. Peut-on un instant s'interroger sur le pourquoi de ce consensus humain autour de la « beauté » de ces villes? Chacun aura sa réponse et la même, universelle... Elles sont belles, ces villes, car HARMONIEUSES. Elles s'apparentent aux grandes œuvres d'art conçues par l'homme exerçant un jugement avisé et visionnaire. L'œil humain, de tous temps, recherche l'harmonie dans la nature et dans la nature construite par l'homme. Fort heureusement, le plus grand nombre adhère sans le savoir à ce mystère de la nature humaine.

Malheureusement, il y a des erreurs, qui, parfois, sont commises, et en ce qui a trait à l'architecture, qui laissent de lourdes traces dans les paysages urbains alors balafrés. Je souhaite de tout cœur que mon quartier et la communauté à laquelle j'appartiens, ne fassent pas l'objet d'une telle erreur en allant de l'avant avec un projet qui n'a aucun des critères recherchés pour assurer une plus-value réelle pour notre quartier.

8- Un rythme, une résonance, principes essentiels d'un design urbain de qualité IMAGE 11/12

Une rue bien conçue est semblable à une ligne musicale. On y retrouve un style, une harmonie, un rythme. Les mélodies se répètent sans toutefois être les mêmes. Chaque portée fait cependant partie d'un tout, entre en **résonance** (pour reprendre le terme de Phyllis Lambert) avec l'ensemble. Sur le boulevard Henri-Bourassa, entre Saint-Michel et la voie ferrée à l'ouest de la rue Tanguay, on retrouve ces principes dans le respect des gabarits actuels. Après la voie ferrée, on découvre un rythme plus dense, un boulevard d'autant agrandi par ses voies routières secondaires bordant les édifices commerciaux et résidentiels de 6 étages. Ce contraste acceptable l'est à cause de la **transition** qui la construit : la voie ferrée. Ahuntsic ouest appartient à un tout autre mouvement musical et l'évidence saute aux yeux.

⁴ <http://www.unesco-paysage.umontreal.ca/presentation/mission>

⁵ <http://www.unesco-paysage.umontreal.ca/projet/montreal-ville-unesco-de-design>

Je me suis promenée, de la rue Tanguay à St-Michel, l'appareil photo à l'appui et j'ai photographié les récentes constructions bordant le boulevard Henri-Bourassa ; il s'agit de condominiums de trois ou quatre étages maximum bien intégrés au tissu urbain : une ligne musicale harmonieuse !

9- Un développement immobilier doit être une plus-value et non l'inverse

IMAGES Page 19

« Quand vous brisez le caractère d'une rue, vous perdez ce qui en constitue le tout. »
Phyllis Lambert.

Le terme de ghetto a été maintes et maintes fois entendu lors des audiences publiques pour décrire ce projet démesuré. J'adhère à cette appellation entièrement. Que l'on respecte ce qui est déjà en place et que l'on insère harmonieusement ce qui est à venir en tenant compte du développement futur des terrains des prisons.

Si l'on veut que notre ville entière continue à se développer de façon harmonieuse, il faut STOPPER toute démesure qui émane de l'initiative d'un promoteur indifférent des citoyens du quartier, sans culture de l'urbanité autre que celle de l'appât du gain. Comment peut-on accepter de laisser l'un des derniers terrains vacants d'Ahuntsic ouest, à la merci d'un seul individu ? Un individu, qui, de surcroît, n'en a que faire des résidents du quartier.

LE PRINCIPE DE RÉSONANCE :

On devrait développer des habitations en résonance avec le quartier existant avec la vision future des futurs terrains disponibles une fois la prison Tanguay déménagée. Les bâtiments du côté ouest de la rue Tanguay donnent sur une clôture parce qu'il y a une prison. À partir du moment où celle-ci est relocalisée, il faut tenir compte du tissu et du rythme urbain existants pour intégrer des nouveaux bâtiments. Les habitations dans notre quartier sont dos à dos, jardin à jardin et séparées par une rue dans un axe Nord Sud. Voici la trame du quartier et de biens d'autres à Montréal. Ce qui serait logique est de poursuivre le modèle de constructions existantes et d'insérer progressivement des bâtiments à l'échelle humaine de 2 à 3 étages maximum. Les rues Hogue, Meilleur, Daze et Mc Duff pourraient être continuées dans ce nouveau secteur, et les nouvelles habitations, résonner avec le style existant. Une carte vue du ciel démontre la simplicité et la logique de cette hypothèse. Je ne doute pas que si une telle option est envisagée, l'intégration sociale des nouveaux résidents sera une réussite et cet apport une plus-value pour le quartier d'Ahuntsic ouest.

UNE PLUS-VALUE POUR LE QUARTIER, RIEN DE MOINS :

Accueillir un nouveau projet immobilier doit représenter une plus value pour un quartier comme le nôtre, enraciné dans un passé que l'on ne peut renier. C'est avant tout un contrat social. Densifier la population d'un quartier DOIT se faire de manière concertée, harmonieuse et équilibrée afin d'assurer le succès de l'intégration à la communauté existante.

De la bouche de Phyllis Lambert, on entend ces trois mots : VISION, PLANIFICATION, PROCESSUS. C'est ce qui lui fait dire, dans cette entrevue, ceci :

« S'il y avait un maire qui mettait un processus en marche pour tous les quartiers, qui ne brise pas ses principes pour ceci et pour cela, vous auriez une ville formidable! »

Le quartier des spectacles est cité en exemple par Mme Lambert pour exprimer la réussite de ces principes qu'elle défend depuis des décennies. La consultation avec les citoyens a été la clé de voûte de tout le développement qu'il y a eu par la suite. En procédant de manière concertée, en respectant l'histoire urbaine existante, on améliore la qualité de la ville toute entière. Ces principes me semblent on ne peut plus d'actualité dans le combat que les résidents d'Ahuntsic mènent pour sauver le caractère de leur quartier.

DES EXEMPLES RÉUSSIS :

Un exemple d'un projet réussi en termes d'intégration urbaine est celui de Benny Farm, qui en 2006, a remporté le prix du Leadership urbain de l'Institut urbain du Canada, catégorie Renouveau urbain.⁶ La Société Immobilière du Canada (SIC) s'était portée acquéreur du terrain et je cite :

« Une mise en œuvre d'une démarche participative, en partenariat avec les administrations publiques, afin d'assurer l'élaboration d'un plan d'aménagement qui fasse consensus au sein de la communauté tout en garantissant le succès et la pérennité du projet. »

Un autre exemple, dans notre quartier et au bout de la rue Tanguay et Gouin, est celui du Bourg de la rive. Construit il y a quelques années, le complexe immobilier a remplacé une discothèque controversée par les résidants (L'Hexagone). Le résultat, bien qu'imposant, est toute de même bien intégré grâce au respect des gabarits choisis érigés sur le boulevard Gouin. Ce sont des maisons de villes qui poursuivent le rythme architectural environnant. À l'arrière des bâtiments plus imposants, de quatre étages, y sont harmonieusement implantés

10- Un atterrissage forcé : mesurer la démesure *IMAGE* Pages 17/18

Sensible à la beauté des villes harmonieusement construites, je suis scandalisée par la proposition immobilière de ce promoteur. Sait-on seulement à quoi ressemblent des tours d'habitation ? bien sûr, on s'y attend lorsqu'on va au centre-ville, lorsqu'on longe l'autoroute 15, lorsque l'on va dans le secteur de Côte-Saint-Luc réservé aux grandes tours. Mais dans notre quartier peut-on vraiment l'imaginer ? Aucun exemple ne permet de mesurer la démesure de ce qui est annoncé ici. Même le projet du Jardin Millen (8 étages) ne suffit pas à l'imaginer.

Je vous propose quelque chose de très concret en l'exemple de la série des 6 tours d'habitation érigées à l'ouest de l'autoroute 15, face aux habitations L'Acadie (*IMAGE PAGE*). Le promoteur Musto, dans les documents qu'il a déposés à L'OCPM, s'est bien gardé de faire « atterrir » les résidants du quartier et de les faire marcher au niveau de la rue afin qu'ils puissent en toute connaissance de cause « apprécier » la démesure d'une tel projet.

Faisant fi des recommandations de la ville à cet égard il nous propose tantôt d'exécuter un vol plané, tantôt des vues au 5^{ième} étage d'un hypothétique édifice, ou encore (page 42), nous offre une soit disant vue au niveau du sol dont le point de vue forcé du spectateur que nous sommes est d'un angle de 85 % par rapport aux tours... ne laissant aucune chance au citoyen de comprendre ce qui risque de lui « tomber sur la tête ». Lorsque la question a été posée, lors de la 3^{ième} consultation publique, M Hurtubise a conduit l'intéressée à la page 20 de son document pour signaler la ligne pointillée qui, à ses dires, démontrait le peu d'impact visuel de ces tours dans le champ de vision des citoyens. On remarquera que le point d'origine de ces lignes pointillées débutent au niveau de l'asphalte et non d'un œil humain quelque un mètre 60 plus haut... En principe, d'ailleurs un être humain regarde devant lui et non vers le ciel ! Comme peintre et illustratrice connaissant bien la perspective, cette intention délibérée de cacher les impacts visuels de ce projet aux citoyens, témoigne de la mauvaise foi du promoteur à l'égard des résidants du quartier.

11- Un développement à long terme : un promoteur qui définit les règles ?

La page 11 du document est particulièrement inquiétante. Sachant qu'accepter des tours d'habitation de 8, 10 et 12 étages créera un précédent immobilier auquel les futurs sites

⁶ Les Cahiers des bonnes pratiques en design – *Imaginer, réaliser la ville du 21^e siècle*, 3^{ième} cahier.
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5457,26619566&_dad=portal&_schema=PORTAL

disponibles de la prison Tanguay devront s'adapter, il est clair que la volonté de ce promoteur est de créer un quartier dans un quartier et je le cite à cet égard, à la page 9 du document :

« La sécurité du milieu urbain en facilitant l'accessibilité à ce nouveau quartier ainsi qu'un repérage aisé des constructions pour les services publics ainsi que pour les visiteurs. »

Comment peut-on faire fi de tout un quartier existant en prétendant en construire un autre sans jamais avoir concerté les milliers de résidents en lieu et place? C'est inadmissible.

De toute évidence, M Musto n'a pas de vision pour ce secteur, n'a pas choisi un processus consensuel avec les résidents et la communauté et n'a pas planifié tous les impacts sociaux-économiques d'un tel projet. M Musto devrait choisir un lieu mieux approprié pour ses tours d'habitation, car le terrain actuel et son contexte géographique ne répondent pas du tout à la culture et à la trame urbaine d'Ahuntsic ouest. La ville de Montréal et ses élus devraient rejeter ce projet pour lui en préférer un autre à la juste mesure du quartier et de ses résidents.

Je souhaite de tout cœur que nos humbles opinions de citoyens, soient entendues par l'OCPM comme des voix de « gros bon sens » et je vous remercie.

11- Le mot de la fin, un rappel utile :

Dans le sommaire décisionnel/dossier 1091333131 (2011)

« Le comité a déploré que le projet ait été conçu en autarcie sans aucune relation au tissu résidentiel existant ».

« le comité a déploré l'absence d'une vision de développement pour ce secteur en mutation alors qu'il est identifié au plan d'urbanisme comme devant faire l'objet d'une planification détaillée. Ainsi, il n'est pas possible de comprendre comment le projet se rattachera à un territoire plus grand appelé à connaître des transformations importantes »



8- Quelques mots clés garants d'Harmonie !

- ✓ Une vision à long terme
- ✓ Une approche participative
- ✓ Une intégration sociale harmonieuse
- ✓ Un équilibre adapté au milieu
- ✓ Une ouverture sur la communauté
- ✓ Une inclusion et non une exclusion



LA VOIE FERRÉE CRÉE UNE SÉPARATION



**SECTEUR BORDEAUX-CARTIEVILLE
EN MAJORITÉ DE 3 À 6
ÉTAGES. SECTEUR L'ACADIE
DENSITÉ TRÈS ÉLEVÉE
JUSQU'À 16 ÉTAGES**

**SECTEUR AHUNTSIC :
BÂTIMENTS EN MAJORITÉ
DE 2 ÉTAGES, DU 1 ÉTAGE
ET PEU DE 3 ÉTAGES**



nouvelle insertion

LES NOUVELLES INSERTIONS ARCHITECTURALES SUR LE BOULEVARD HENRI-BOURASSA S'HARMONISENT AVEC LE TISSU URBAIN EXISTANT, CAR ELLES RESPECTENT LES NORMES EN HAUTEUR DES BÂTIMENTS ENVIRONNANTS.



POURTANT COLLÉ SUR L'AUTOROUTE 40, CE NOUVEAU « QUARTIER », LE DOMAINE ST-SULPICE EST UN EXEMPLE DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER À L'ÉCHELLE HUMAINE.



VOIE FERRÉE

SECTEUR DE HAUTE DENSITÉ BORDEAUX-CARTIERVILLE



SECTEUR L'ACADIE, BOUL L'ACADIE À L'EST DE LA 15

SECTEUR L'ACADIE



BÂTI 10 ÉTAGES - EXISTANT - SUR L'ACADIE DIRECTION HENRI-BOURASSA



DE PART ET D'AUTRE DE L'AUTOROUTE 15, ON RETROUVE DES BÂTIMENTS DE TRÈS HAUTE DENSITÉ. LE SECTEUR VILLE-ST-LAURENT ILLUSTRÉ CI-HAUT DONNE UNE BONNE IDÉE DE CE À QUOI RESSEMBLERAIT LE PROJET MUSTO, QUOIQU'ICI LA SUPERFICIE EST PLUS GRANDE POUR 6 BÂTIMENTS « SEULEMENT »! NOTONS QUE LE TISSU URBAIN NE RESSEMBLE EN RIEN À AHUNTSIC OUEST!



REMARQUONS L'EMPLACEMENT DE CES BÂTIMENTS DANS LA TRAME URBAINE EXISTANTE ET LES SUPERFICIES DÉGAGÉES AUX ALENTOURS AINSI QUE LA PROXIMITÉ AVEC L'AUTOROUTE. DES SIMILARITÉS AVEC L'ACADIE, OUI, AVEC LE SECTEUR DE M.MUSTO NON!



POURQUOI UN PARC?

SECTEUR AHUNTSIC
4 GRANDS PARCS À
PROXIMITÉ DU SITE MUSTO
5 À 10 MINUTES À PIED
PATINOIRE, SOCCER,
JEUX D'EAU, ETC.



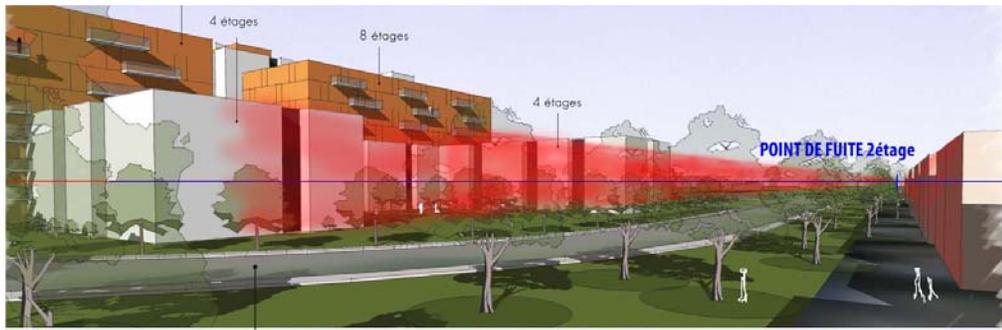
TROIS BÂTIMENTS DE 6 ÉTAGES AVEC UN
PARC INTÉRIEUR (bâtiment au fond, en briques rouges,
récent)

SECTEUR VILLE-ST-LAURENT

ON REMARQUE QU'AUUCUNE HABITATION À 2 ÉTAGES NE JOUXTE LE COMPLEXE IMMOBILIER
DANS SA COUR ARRIÈRE. LA TRAME URBAINE EST RESPECTÉE (MAISON DOS À DOS)



**LA DISTANCE ENTRE LES DUPLEX ET LES TOURS EST À PEU PRÈS ÉQUIVALENTE.
LA PHOTOGRAPHIE CI-DESSUS A ÉTÉ PRISE AU TIERS DU BOULEVARD H-BOURASSA.
NOTONS CEPENDANT QUE CES TOURS SONT DE 12 ÉTAGES ALORS QUE CELLES À
L'ÉTUDE SERAIENT DE 8. LES 12 ÉTAGES RESTERAIENT VISIBLES À L'ARRIÈRE.**



Vers l'EST



TOUTES LES VUES NE SONT PAS RÉALISTES C'EST-À-DIRE, APPRÉCIÉES À HAUTEUR DE L'OEIL COMME CELA A ÉTÉ DEMANDÉ. LA LIGNE D'HORIZON EST AU 2E ÉTAGE. J'AI AJOUTÉ DES PIÉTONS POUR DONNER UNE IDÉE RÉELLE DE L'ÉCHELLE.



UN EXEMPLE D'ARCHITECTURE RÉUSSIE DANS NOTRE QUARTIER, CAR BIEN INTÉGRÉE AU TISSU URBAIN EXISTANT.

LE BOURG DE LA RIVE : DEVANT LE BOULEVARD GOUIN, UNE INTÉGRATION RESPECTUEUSE DES GABARITS EXISTANTS. À 'ARRIÈRE, DES BÂTIMENTS PLUS IMPOSANTS DE 4 ÉTAGES.