

Consultation publique

Projet immobilier Ancien garage du MTQ

Par Pierre Chênevert

Le 24 mai 2012

Bonjour,

Je suis résident du quartier Ahuntsic depuis 1976. C'est donc à ce titre que je vous fais parvenir ces commentaires sur les changements proposés au Plan d'urbanisme de la ville de Montréal et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

Mon argumentation se fera en deux temps : d'abord sur le projet immobilier proposé par Musto qui fait l'objet propre de la consultation mais en deuxième lieu, je me permets un commentaire plus global sur l'aménagement de l'espace occupé par le projet Musto ainsi que sur les terrains avoisinants.

1. Le projet Musto

Le projet proposé par l'entrepreneur Musto consiste en huit immeubles de 8 à 12 étages sur le territoire anciennement occupé par les garages du Ministère du Transport du Québec (MTQ). Il y aura 932 logements construits dans cet espace.

Ce projet est démesuré pour ce secteur.

D'abord au sujet de la hauteur des bâtiments, le projet s'inscrit dans un environnement qui n'a aucunement ces caractéristiques. À l'est, sur Henri-Bourassa, la hauteur des bâtiments est de 3 étages. À l'ouest, toujours sur Henri-Bourassa, les bâtiments sont de trois à quatre étages jusqu'à Bois-de-Boulogne et par la suite il y a des bâtiments de six étages.

Je ne suis pas urbaniste, mais il me semble qu'il devrait y avoir une certaine harmonie dans la continuité des hauteurs des édifices et que des édifices de 10 étages sur Henri-Bourassa, à cet endroit détonnerait.

De plus, les immeubles derrière ceux donnant sur le boulevard Henri-Bourassa sont actuellement d'un à deux étages tant au sud qu'au nord du boulevard. Encore ici, la trame urbaine ne me semble pas du tout respectée avec des tours de huit et douze étages.

L'autre problème soulevé par le projet est la densité de la population qui habiterait à cet endroit. Encore ici, l'écart avec le milieu environnant est incroyable. Cette densité amènerait un ensemble de problème que le promoteur minimise et auquel il n'apporte aucune réponse :

- Nécessité d'école additionnelle (les écoles du quartier débordent déjà)
- Trafic automobile sur les rues avoisinantes. On a largement parlé du boulevard Henri-Bourassa où l'addition des véhicules des nouveaux résidents serait facilement absorbée.

Mais en ce qui concerne les rues avoisinantes, et ce possiblement jusqu'à St-Laurent, les résultats sont mal appuyés et un peu irréaliste.

- Criminalité possiblement en hausse dû à la densité de population et à la proximité des prisons.
- Impact sur les services du quartier non financé par la ville (exemple les CLSC qui verrait leur affluence augmenter de façon importante).
- Parc public non visible du boulevard Henri-Bourassa et donc peu accessible au citoyen du quartier.

Le plan d'Urbanisme actuel pour l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville prévoit pour ces terrains identifiés O1-T5, un bâti de 3 à 6 étages hors-sol, une implantation jumelée ou contiguë, un taux d'implantation au sol moyen ou élevée. Il y avait eu à l'époque quelques rencontres de consultation sur l'ensemble du chapitre de l'arrondissement. C'est donc une première réponse de la volonté des citoyens et des experts sur la vocation de ce terrain. Il me semble qu'on devrait se limiter pour l'instant à cette orientation.

Par conséquent, je suis en défaveur de modifier ces critères pour accommoder le projet Musto.

En fin, le promoteur a beaucoup souligné que son projet était un projet TOD car il est près de la gare Bois-de-Boulogne. De cette façon il répond à une balise de la ville de Montréal d'augmenter la densité d'occupation à proximité des gares et des stations de métro. Cet argument est fallacieux compte tenu du peu d'utilisation actuelle de cette gare malgré une densité de population tout de même importante à l'ouest. Ceci pour une bonne raison : le fait que le train y circulant doit contourner la montagne pour atteindre le centre-ville et qu'il y a que 4 trains aux heures de pointes qui passent environ aux demi-heures, orientent les gens vers le réseau d'autobus et de métro. Donc la gare ne jouera un rôle d'attraction pour très peu de futur résident.

Recommandation :

- que le projet Musto dans sa facture actuelle ne soit pas approuvé et qu'il soit revu et se conforme au règlement d'urbanisme actuel et au Plan d'urbanisme de la ville de Montréal.

2. Programme particulier d'urbanisme (PPU)

Lors de la période d'information, il m'est apparu clairement que le projet Musto sur le site des anciens garages du MTQ n'est que la pointe de l'iceberg.

Sur le même terrain identifié 01-T5, il y a aussi les bureaux de la SAAQ et des garages ou ateliers de la ville de Montréal. Si le règlement est modifié pour le projet Musto, il le sera également pour ces parties de terrains qui ont le même zonage.

Mais plus troublant, la question hypothétique pour l'instant, j'en conviens, mais néanmoins fort pertinente, de l'occupation des terrains des deux prisons Tanguay et Bordeaux, souligne l'absence de vision à plus long terme sur ces terrains advenant le déménagement de ces institutions.

Si le projet Musto est accepté, le développement risque fort de se faire dans la foulée du précédent qu'il aura créé en matière d'occupation du territoire. Il y a donc urgence pour l'arrondissement de se doter d'un plan plus détaillé pour l'ensemble de ce territoire. C'est l'objet d'un PPU tel que je l'ai compris.

Recommandation :

- Que l'arrondissement réalise le plus rapidement possible un PPU pour l'ensemble des terrains compris entre la rue Tanguay à l'est, le boulevard Henri-Bourassa au sud, la voie ferrée du CP à l'ouest et le boulevard Gouin au Nord.
- Que ce plan fasse l'objet de consultation auprès des citoyens de l'arrondissement
- Que d'ici à ce que ce PPU soit accepté, la ville et l'arrondissement reporte l'approbation de tout projet qui touche ce territoire incluant le projet Musto.