

MÉMOIRE

PROJET IMMOBILIER
SUR LE SITE DE L'ANCIEN GARAGE DU MTQ

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

Déposé par Marc L'Écuyer

Mai 2012

1. Mise en situation

C'est à titre de citoyen d'Ahuntsic ouest et en mon nom personnel que je présente ce mémoire. Je tiens à souligner que je ne suis pas riverain des anciens terrains du MTQ, habitant à près d'un kilomètre à l'est de ce lieu. J'estime qu'il est de mon devoir de citoyen de me prononcer sur le projet qui fait l'objet de la consultation tant il est vrai qu'il risque d'avoir des répercussions néfastes sur le quartier s'il devait se réaliser. Je me suis senti interpellé par votre consultation lorsque j'ai réalisé les enjeux associés à ce développement projeté.

Ce qui me motive à déposer ce mémoire est le profond attachement que je ressens pour ce quartier qui, s'il souffre de nombreuses imperfections et d'irritants, ne dispose pas moins de caractéristiques qui le rendent attrayant à plus d'un point de vue. Son développement s'est surtout réalisé après la 2^{ème} Guerre mondiale avec un mélange de résidences unifamiliales, de duplex et triplex auxquels se sont ajoutés au fil du temps certains immeubles locatifs de plus grande envergure. La somme de ces éléments donne une dimension communautaire à notre secteur en raison d'un certain équilibre quant à la densité (ni trop densément peuplé comme certains quartiers plus près du centre ni trop étendu comme certaines banlieues) et la mixité des résidents (propriétaires occupants, locataires, familles, personnes âgées, etc.).

Nous avons même en prime un noyau villageois (Fleury ouest) qui semble revivre après plusieurs années de difficultés, la proximité de transports en commun, la présence d'écoles et d'espaces verts. Un tel assemblage d'éléments distingue ce quartier où qualité de vie et convivialité se conjuguent pour conférer à notre quartier une personnalité propre qu'il est de notre devoir civique de préserver.

2. Processus consultatif et décisionnel

J'attendais avec impatience le développement du site de l'ancien garage du MTQ qui représente il est vrai une tache dans notre paysage urbain. Je me suis réjoui lorsque j'ai remarqué la présence de panneaux annonçant la vente des terrains il y a plusieurs années; j'anticipais une transformation positive du secteur. Je dois avouer à l'Office ma grande stupéfaction lorsque j'ai pris connaissance du projet soumis à la présente consultation. Premièrement, aucune information concernant ce projet n'avait filtré dans les médias, contrairement à ce qui s'était produit avec d'autres projets d'envergure dans le quartier et ailleurs à Montréal. Pourquoi ?

J'ai été surpris et choqué de constater que des plans de ce projet avaient été proposés à la Ville depuis plus de deux ans en catimini sans que les citoyens ne soient informés de ce qui se tramait. Il est étonnant que pendant la même période, un projet immobilier de

moindre envergure (Les Jardins Millen) faisait les manchettes et était l'objet de consultations de la part du promoteur et de l'arrondissement. Comment expliquer un tel écart dans le traitement des deux projets ? Selon ce que j'ai compris lors des séances de consultation, il semble que ce n'était pas le souhait du promoteur d'utiliser les forums locaux de consultation. L'arrondissement a donc entériné l'utilisation de l'article 89 pour éviter toute obstruction éventuelle de la population envers ce projet.

Pourtant, l'un des six principes directeurs pour un aménagement durable de qualité - et non le moindre - tel qu'énoncé par la Communauté métropolitaine de Montréal, est de réaliser un *processus de planification stratégique impliquant une diversité d'acteurs*. Le rôle des instances municipales est notamment d'arbitrer entre des intérêts divergeants pour le mieux être collectif. Or comment arbitrer si les positions des uns et des autres ne sont pas connues? Malheureusement, ce projet a fait l'économie d'un exercice de consultation...

Dans le contexte où ce projet n'est pas un simple projet immobilier nécessitant quelques dérogations mineures aux règlements municipaux et risque de modifier de manière permanente notre secteur, j'estime inconcevable de n'avoir pas inscrit ce projet dans une démarche de concertation avec les résidants. Ceux-ci doivent être partie prenante des décisions qui les affecteront et d'être en mesure de faire valoir leur point de vue. Il est donc tout à fait compréhensible que la majorité des citoyens qui ont participé aux assemblées de consultation aient manifesté une hostilité par rapport au projet et au mécanisme qui a prévalu pour le retirer du processus d'approbation au niveau de l'arrondissement.

Les travaux de l'Office, bien que fort honorables, ne peuvent remplacer le dialogue et les échanges qu'une concertation ou une consultation auraient permis d'avoir entre les différents acteurs. En plus, il n'y a aucune obligation que les recommandations que fera l'Office - qui n'a qu'un pouvoir consultatif - soient entérinées par le Comité exécutif. De plus, ce projet sera soumis à une instance où les élus de l'arrondissement sont faiblement minoritaires. La décision sera donc prise au mépris de la démocratie locale. Le tout risque d'aboutir à un résultat certes légal mais sans grande légitimité.

Je participe néanmoins au processus de consultation mené par l'Office, confiant que ma voix sera entendue par les commissaires. Compte tenu que j'ai dû me documenter dans mes heures libres et consulter de nombreux documents à travers mes occupations usuelles, je n'ai pas été en mesure d'intégrer tout ce que j'aurais souhaité dans mon mémoire. Je trouve regrettable qu'aussi peu de temps ait été laissé à la disposition des citoyens pour préparer et rédiger leur mémoire. Je demande à l'Office d'être indulgent envers le mien qui aurait grandement bénéficié d'une plus grande préparation. Je tiens à

formuler le souhait que plus de délai soit consenti aux citoyens à l'avenir pour ce genre de consultation.

3. Planification du secteur

Je tiens à indiquer à l'Office que je suis partisan d'un développement urbain cohérent et nullement contre le développement des anciens garages du MTQ, bien au contraire. Certains secteurs de Montréal ont bénéficié de projets structurants et bien planifiés. Ces projets ont non seulement profité à leurs promoteurs mais également à l'ensemble de la collectivité grâce à leur effet catalyseur. Parfois ces projets se sont échelonnés sur 10 ou 15, au gré des cycles économiques mais également selon les contraintes rencontrées.

J'ai appris à ma grande stupéfaction lors des soirées d'information, que le secteur enclavé entre la prison Bordeaux, le boulevard Henri-Bourassa, la voie ferrée et la rue Tanguay risquait à terme de changer de vocation. Selon ce qui a été indiqué, la SAAQ, la prison Tanguay et le clos de la voirie de la Ville de Montréal pourraient être relocalisés éventuellement ou carrément fermés. Cela signifie que cette enclave représente une superficie probablement trois fois plus grande que les terrains abritant les anciens garages du MTQ. **Cette enclave représente donc un potentiel de développement unique, tel qu'il n'en existe encore que très peu à Montréal !!**

Cette enclave est tellement précieuse qu'il est impératif d'évaluer la manière optimale de la développer. Il est impérieux de se doter d'un plan d'ensemble qui orientera les changements à venir même si les terrains de la SAAQ ou ceux de la prison Tanguay ne sont pas présentement en vente. Car bien que cette enclave soit si intéressante d'un point de vue de sa superficie et de son emplacement, elle représente tout de même un grand défi d'intégration aux secteurs avoisinants. Comme il s'agit d'une enclave, une attention toute particulière doit être apportée pour l'intégrer au réseau routier notamment. Comme il y a une prison, les enjeux de sécurité et du respect d'un périmètre de sécurité doivent être pris en compte. Et cela ne peut se faire que par une planification de l'ensemble de l'enclave - dans une perspective d'aménagement durable - et non seulement d'une faible partie de celle-ci. De plus, compte tenu des enjeux, une multitude d'acteurs et d'organismes devront contribuer et donner leur point de vue.

Jusqu'à présent, ni la ville ni le promoteur n'ont présenté de plan du secteur advenant le développement des terrains que j'ai évoqués plus haut. Or cela est d'autant plus important qu'il est adossé à un quartier développé depuis près de 60 ans, duquel il fera partie éventuellement. Le plan du promoteur évoque d'ailleurs l'éventuelle prolongation des rues Mc Duff et Poincaré pour désenclaver le secteur. A terme, combien de résidents pourront s'installer dans ce nouveau secteur ? Quelles infrastructures et

espaces verts seront à prévoir, quel plan d'ensemble serait préférable pour obtenir un résultat harmonieux et durable ? Des questions aussi banales que la sécurité en cas d'incendie devront être résolues. Il est également primordial de résoudre les questions d'accès au secteur pour éviter des erreurs de planification coûteuses et des nuisances aux éventuels résidents de ce nouveau secteur ainsi qu'aux riverains.

Dans sa présentation, le promoteur en est réduit à anticiper le développement futur du site pour mieux intégrer son projet. Par exemple, il est fait mention des stationnement à l'arrière de certains bâtiments qui pourront être convertis en rue lorsque ce secteur sera disponible pour du développement. Il s'agit certes d'une noble intention mais j'estime problématique de laisser au promoteurs le soin d'anticiper les futurs développements du secteur. Une fois qu'auront déjà été construits bâtiments, routes et infrastructures il sera impossible de les relocaliser. Le secteur devra donc se développer en fonction de la trame déjà construite. De plus, il sera quasi impossible de modifier le type d'immeubles du secteur lors des phases ultérieures de développement de cette enclave. A terme, combien d'habitants s'y retrouveront et quels impacts auront-ils sur la circulation, l'utilisation des services et des ressources du quartier ?

Par bonheur, il y a un remède pour corriger cette situation. Ce remède se nomme un Plan Particulier d'urbanisme (PPU) qui aurait dû être réalisé pour ce secteur. Il est d'ailleurs très étonnant et décevant que l'arrondissement ait débuté un tel exercice il y a quelques années sans se donner la peine de l'achever. Je présume que d'excellentes raisons expliquent ce gaspillage de ressources, le manque de leadership de l'arrondissement et son manque de vision dans ce dossier. Cela est d'autant plus décevant que l'ouverture d'un nouveau secteur résidentiel n'est pas quelque chose de banal et engage l'avenir du secteur pour des générations à venir. Or, un PPU représente un bon instrument de planification dans ce cas puisqu'il représente un cadre d'intervention et dégage une vision à long terme.

Il est encore plus étonnant que les représentants de l'arrondissement aient mentionné que la réalisation d'un PPU demeurerait un objectif éventuel et que celui-ci serait produit APRÈS le processus de consultation de l'actuel projet. Compte tenu de son envergure, il tombe sous le sens commun que le projet évalué - s'il était approuvé avec ou sans modifications- conditionnerait la configuration et le développement de l'ensemble du secteur. Le PPU se serait plus alors qu'un exercice pour trouver une intégration optimale du secteur au projet et non un exercice pour trouver des solutions optimales pour l'enclave dans son ensemble. Quelle serait la valeur d'un tel exercice s'il était réalisé après l'approbation du projet proposé ou même d'un projet modifié ?

Par conséquent, je recommande que l'arrondissement réalise un PPU pour l'ensemble de l'enclave et remette l'examen du projet du promoteur une fois cet exercice terminé.

4. Opinion quant au projet soumis

Le projet qui a été soumis à la consultation correspond à un modèle de développement peu convivial et sans originalité qui privilégie une enfilade de tours d'habitation. Le promoteur a comparé dans son document de présentation son projet à quelques autres projets à Montréal et dans le quartier pour souligner le caractère modéré de la densité de son projet. Il aurait pu tout aussi bien choisir d'autres projets qui auraient démontré le contraire. Tous les projets d'importance à Montréal ne passent pas nécessairement par l'érection de tours sous prétexte de densifier la ville. Il y a d'autres solutions disponibles ! Ne citons que le projet Faubourg Contrecoeur par exemple qui réussit à intégrer différents types d'habitation de hauteur modeste (de 2 à 4 étages) et à inclure du logement social de manière à occuper le secteur de manière diversifiée et non contrastante avec le secteur avoisinant. J'estime que l'érection de tours n'est pas le bon modèle pour favoriser une intégration à la trame urbaine du reste du quartier; s'il était pour se réaliser, ce projet aura des répercussions négatives sur le secteur et nuira fortement à sa dynamique.

Le manque d'intégration de ce projet au reste du quartier et son enclavement représente un grand potentiel de ghettoïsation du complexe immobilier avec tous les problèmes qui peuvent être associés à ce phénomène (criminalité, concentration de clientèles minoritaires et à faibles revenus, etc).

Je suis également convaincu que le projet ne représente pas la meilleure façon d'attirer et de retenir les familles avec enfants, qui est pourtant l'un des objectifs avoués de la Ville. J'estime que le développement de l'enclave avec un développement plus équilibré et convivial pourrait mieux répondre à cet objectif.

5. Conclusion

Pour l'attachement que j'éprouve pour le quartier, j'estime primordial de bien planifier tout nouveau développement d'envergure pour léguer aux générations qui suivent un meilleur environnement urbain, en conformité avec les principes de l'aménagement durable. Pour ce faire, nous ne pouvons pas faire l'économie d'une bonne planification au risque de gaspiller l'un des rares secteurs de qualité encore à développer à Montréal. Aussi, je recommande que l'arrondissement réalise un PPU pour l'enclave située entre la prison Bordeaux, la voie ferrée, la rue Tanguay et le boulevard Henri-Bourassa dans les

plus brefs délais (comme elle avait déjà commencé) et suspende le processus entrepris avec le promoteur d'ici la conclusion de cet exercice.

J'estime que le processus qui a mené par l'arrondissement manque cruellement de transparence et fait fi de la participation des citoyens et des organismes concernés. Je m'insurge contre cette manière de procéder qui n'est pas digne d'un arrondissement qui prétend vouloir offrir une gestion transparente et de "développer un dialogue constant" avec les citoyens (selon le plan stratégique 2011-2015 de l'arrondissement). L'un des facteurs de succès pour obtenir l'adhésion de la population à un tel projet est d'entreprendre un dialogue entre les parties prenantes avant d'avoir déposé plans et devis et non après...

Nonobstant les conclusions d'un éventuel PPU, j'estime que le projet actuel ne rencontre pas les critères de succès d'inclusion au secteur avoisinant et risque d'avoir des effets potentiellement destructurants sur notre quartier. Il devra donc faire l'objet d'une refonte majeure afin de réduire de manière substantielle la densité et mieux s'arrimer à la trame urbaine du secteur. Je crois que la qualité du site mérite un projet plus novateur, inspirant et davantage à l'échelle humaine dans une perspective d'aménagement durable.