

# Mémoire: Consultations publiques portant sur la revalorisation du site des anciens garages du MTQ (Henri-Bourassa Ouest)

Luc Villandré, Alain Villandré

Le 23 mai, 2012

## 1 Préambule

### 1.1 Présentation des co-auteurs

#### **Luc Villandré**

L'auteur est détenteur d'une maîtrise en statistique de l'Université de Montréal et a entrepris en 2011 des études doctorales en biostatistique au département d'épidémiologie et de biostatistique de l'Université McGill. Il habite Ahuntsic depuis septembre 2008 et fait partie du comité des citoyens pour un développement équilibré d'Ahuntsic Ouest.

#### **Alain Villandré**

L'auteur est détenteur d'un baccalauréat en mathématiques actuarielles de l'Université de Montréal et travaille présentement comme statisticien. Il habite Ahuntsic Ouest depuis septembre 2008 et fait partie du comité des citoyens pour un développement équilibré d'Ahuntsic Ouest.

### 1.2 Intérêt porté au projet

Nous habitons Ahuntsic Ouest depuis plus de trois ans. Le projet de revalorisation des anciens garages du MTQ changera fondamentalement le visage d'Ahuntsic Ouest et nous souhaitons un développement cohérent et équilibré du secteur qui, en s'inscrivant dans une vision à long terme, se fera à l'avantage des résidants, nouveaux comme anciens. Nous sommes d'avis que le projet immobilier sous étude, dans sa forme actuelle, ne remportera pas le succès escompté et nous craignons par conséquent de voir

le voisinage se détériorer. Par ce mémoire, nous comptons mettre en relief les faiblesses du projet, son potentiel délétère pour le quartier ainsi que les failles dans l'argumentaire le soutenant. Nous concluons en émettant des recommandations concrètes afin de l'améliorer et de guider le développement futur des terrains sur lesquels il pourrait voir le jour.

### 1.3 Structure du mémoire

- Consultations de l'OCPM
- Aspects cruciaux du projet
  - Densité
  - Approche architecturale
  - Aménagement du parc
  - Impact sur le réseau scolaire
- Perspective d'avenir
- Recommandations
- Conclusion
- Divers
- Annexes
  - Annexe I : CSDM - Taux d'occupation 2011-2012 des écoles
  - Annexe II : CSDM - Prévion de l'effectif de la CSDM pour le secteur 02

## 2 Consultations de l'OCPM

Trois séances d'information sur le projet de revalorisation des garages du MTQ ont été tenues au cours du mois de mai. Le 8 mai, la participation a été telle qu'un nombre considérable d'arrivants ont été refoulés, faute d'espace.

Plus d'une centaine de questions ont été adressées aux commissaires. Voici un compte-rendu des aspects les plus préoccupants des réponses données par les représentants du promoteur et par ceux de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

### Études produites

L'arrondissement a déclaré que toutes les études produites pour l'évaluation du projet avaient été financées par le promoteur<sup>1</sup>. Les études déposées par le promoteur se limitent à la circulation, à l'ensoleillement ainsi qu'à l'impact éolien.

---

<sup>1</sup>OCPM. (2012). *Revitalisation du site des anciens garages du MTQ*, Première partie, Volume 2. Transcription de la séance du 9 mai 2012 (lignes 1462-1464)

## Étude criminologique

L'arrondissement a confirmé qu'aucune étude criminologique n'avait été produite. De plus, hormis le respect de la consigne du Ministère de la Sécurité Publique de prévoir une zone tampon aux abords de la prison Tanguay, on n'a accordé aucune attention aux dimensions criminologiques inhérentes à un projet d'habitation de très haute densité<sup>2</sup>.

## Étude sur les services sociaux

L'arrondissement a confirmé qu'aucune étude n'avait porté sur l'impact de l'arrivée de 2000 à 2500 nouveaux résidants sur les services sociaux desservant les résidants d'Ahuntsic Ouest (par exemple, cliniques et CLSC). À l'exception d'une simple divulgation aux instances concernées, rien de particulier n'a été entrepris par l'arrondissement<sup>3</sup>. Le promoteur, quant à lui, n'a initié aucun contact<sup>4</sup>.

## Processus d'approbation du projet

L'arrondissement a déclaré que le recours à l'article 89 avait été la décision du promoteur<sup>5</sup>. Selon les explications des représentants de l'arrondissement, l'article 89 soustrait les nombreuses dérogations demandées (19 au total) à tout processus d'approbation référendaire. Le vote final sur le projet de règlement en vertu de l'article 89, dont l'acceptation mène effectivement au début des travaux de construction, revient en outre au conseil municipal de Montréal, et non au conseil d'arrondissement<sup>6</sup>.

## Implication des résidants d'Ahuntsic Ouest

Depuis 2008, il n'y a pas eu de tentative de l'arrondissement pour faire connaître le projet (ni son cheminement) aux résidants d'Ahuntsic Ouest<sup>7</sup>. Ce n'est qu'au moment de l'annonce des consultations publiques que ceux-ci ont été informés qu'un complexe d'habitation était sur le point d'être construit sur le terrain autrefois occupé par le MTQ. Autrement dit, aucun effort n'a été fait pour consulter les citoyens en amont. L'arrondissement a suggéré au promoteur d'entrer en contact avec la population du secteur (un guide de l'OCPM lui a été fourni), mais ce dernier a jugé bon d'ignorer cette suggestion<sup>8</sup>.

---

<sup>2</sup>OCPM. (2012). *Revitalisation du site des anciens garages du MTQ*, Première partie, Volume 1. Transcription de la séance du 8 mai 2012 (Lignes 815-838)

<sup>3</sup>OCPM. (2012). Volume 2. *Op.cit.* (Lignes 2753-2755)

<sup>4</sup>*Ibid.* (Lignes 2764-2768)

<sup>5</sup>*Ibid.* (Lignes 1065-1068)

<sup>6</sup>*Ibid.* (Lignes 1151-1153)

<sup>7</sup>OCPM. (2012). Volume 1. *Op.cit.* (Ligne 1107)

<sup>8</sup>*Ibid.* (Lignes 1092-1096;1111-1113)

## Plan de développement des lots institutionnels à l'ouest de la rue Tanguay

L'arrondissement a déclaré qu'aucun plan d'aménagement à court, moyen ou long terme n'existait pour les lots institutionnels situés à l'ouest de la rue Tanguay (site du projet Musto)<sup>9</sup>. L'évaluation des projets immobiliers sur ce site n'est donc soumise à aucune ligne directrice particulière. On décrit la méthode d'évaluation employée comme étant "au mérite"<sup>10</sup>. L'arrondissement a mis en cause son manque de ressources et le fait que le promoteur avait soumis son projet trop rapidement<sup>11</sup>.

## Financement des nouvelles infrastructures

L'arrondissement n'a offert aucune garantie qu'elle recevrait du financement supplémentaire pour défrayer les coûts engendrés par les nouvelles infrastructures requises par le projet. En fait, on s'est limité à une réponse indiquant qu'on négociait encore aujourd'hui avec l'administration centrale<sup>12</sup>.

## Orientation TOD du projet

Le promoteur a présenté son projet comme s'inscrivant dans la philosophie urbanistique TOD (*transit oriented development*), l'utilisation du libellé "TOD" se justifiant par la proximité de la gare Bois-de-Boulogne<sup>13</sup>. L'arrondissement a en outre décrit la présence de ladite gare comme le facteur principal justifiant la densité du complexe résidentiel projeté<sup>14</sup>. Or, autant l'arrondissement que le promoteur sont conscients que la gare Bois-de-Boulogne est peu fréquentée par les résidents d'Ahuntsic-Cartierville et ce, malgré les secteurs plus denses situés à l'ouest de celle-ci. À la question à savoir si le train de banlieue pouvait offrir un service plus avantageux que l'autobus ou le métro, le représentant de l'arrondissement a répondu qu'un meilleur aménagement pourrait inciter plus de résidents à l'utiliser, mais que la tarification de l'AMT demeurerait non-compétitive par rapport à celle de la STM et que l'arrondissement n'y pouvait rien<sup>15</sup>. Il a également mentionné que la gare Bois-de-Boulogne était principalement une gare de correspondance avec le métro Parc parce que la ligne Saint-Jérôme/Montréal doit contourner la montagne avant d'atteindre le centre-ville<sup>16</sup>. Questionné sur les démarches faites par le promoteur pour concrétiser l'orientation TOD du projet, le représentant du promoteur a fait savoir qu'aucune démarche en ce sens n'avait été effectuée<sup>17</sup>. De plus, il a déclaré que le potentiel du site pour le transport actif était limité<sup>18</sup>.

---

<sup>9</sup>OCPM. (2012). Volume 1. *Op.cit.* (Lignes 738-740)

<sup>10</sup>OCPM. (2012). Volume 2. *Op.cit.* (Lignes 1847-1849)

<sup>11</sup>OCPM. (2012). Volume 1. *Op.cit.* (Lignes 780-782)

<sup>12</sup>*Ibid.* (Lignes 901-906)

<sup>13</sup>*Ibid.* (Lignes 465-467)

<sup>14</sup>*Ibid.* (Ligne 1214)

<sup>15</sup>*Ibid.* (Ligne 2238-2243)

<sup>16</sup>*Ibid.* (Lignes 2234-2238)

<sup>17</sup>*Ibid.* (Lignes 2281-2282)

<sup>18</sup>*Ibid.* (Lignes 2300-2301)

## Circulation

L'étude de la firme CIMA n'a porté que sur l'axe Henri-Bourassa et les intersections de celui-ci avec les rues Tanguay et Meilleur. Les comptages ont d'ailleurs été effectués à ces intersections. CIMA n'a pas considéré d'autres rues rapprochées sur lesquelles la circulation aux heures de pointe est affectée par des facteurs spécifiques, telle la présence d'une école<sup>19</sup> ou encore par lesquelles les conducteurs ne souhaitant pas être immobilisés aux feux rouges risquent de transiter, telle la rue Hogue<sup>20</sup>.

## Démarches auprès de la Commission Scolaire de Montréal (CSDM)

Bien que la construction d'un complexe immobilier à haute densité visant une mixité sociale implique l'arrivée de nombreuses familles et, par le fait même, l'arrivée de nombreux enfants d'âge scolaire dans le quartier, aucune démarche n'a été entreprise auprès de la CSDM pour évaluer l'impact du projet sur les écoles environnantes<sup>21</sup>.

## 3 Densité

Le projet proposé comprend un total de 932 unités de logement, réparties entre 8 bâtiments dont la hauteur varie entre 8 étages (30m) et 12 étages (45m). La densité de construction serait ainsi de 228 logements à l'hectare, comparativement à moins de 50 logements par hectare pour le secteur bordant le projet à l'est<sup>22</sup>. Bien qu'augmenter la densité du secteur Ahuntsic Ouest puisse être envisageable, nous jugeons injustifiable le fossé entre la densité de construction du projet et celle du quartier avoisinant. Le comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme partage certaines de nos inquiétudes:

Enfin, le comité réitère sa préoccupation face aux possibles impacts sociaux associés à la forte densité du projet. Il considère qu'il est en effet nécessaire d'étudier les conséquences de l'arrivée de plus de 2000 nouveaux résidents pour éviter toute possibilité de clivage avec le milieu existant. Il croit ainsi qu'il serait nécessaire de documenter des comparables (*sic*) pour éviter tout écueil prévisible<sup>23</sup>.

Aucune des études proposées n'a été produite. À notre avis, les dernières modifications apportées au projet n'ont en rien amoindri leur nécessité. Effectivement, dans sa mouture actuelle, en raison de sa très haute densité, le projet ne s'intègre toujours pas au tissu urbain d'Ahuntsic Ouest et ce clivage contribuera à

<sup>19</sup>OCPM. (2012). Volume 1. *Op.cit.* (Ligne 1449)

<sup>20</sup>*Ibid.* (Lignes 1877-1879)

<sup>21</sup>*Ibid.* (Lignes 1502-1506)

<sup>22</sup>Ville de Montréal, Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme. (17 février 2012). *Construction de plusieurs immeubles multifamiliaux dans le secteur du boulevard Henri-Bourassa Ouest et de la rue Meilleur*. Avis du CAU : C12-AC-01. (Page 2). Via le site de l'OCPM : <http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P59/1a3b1.pdf>

<sup>23</sup>Ville de Montréal, Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme. *Op.cit.* (Page 3)

isoler le nouveau complexe d'habitation.

Les raisons invoquées pour justifier la très haute densité du projet sont inadéquates. D'une part, on évoque la densité des secteurs situés à l'ouest du projet<sup>24</sup>. Or, la voie ferrée et les terrains de la SAAQ créent une frontière entre le complexe projeté et la section résidentielle à l'ouest. La comparaison avec ce secteur est par conséquent boiteuse. Le terrain est bordé immédiatement à l'est par des propriétés situées sur la rue Tanguay et s'inscrit donc naturellement dans le tissu urbain du secteur Ahuntsic Ouest. Une comparaison avec cette zone nous paraît autrement plus appropriée.

L'association faite avec Cité L'Acadie ne nous semble pas pertinente<sup>25</sup>. Cité L'Acadie a remplacé 21 immeubles résidentiels déclarés insalubres, un ensemble dont le piètre état justifiait la priorisation d'un effort de redéveloppement et qui comportait déjà une densité de construction plus élevée que la portion d'Ahuntsic Ouest jouxtant les anciens terrains du MTQ. Nous répétons que tisser un lien avec le secteur ouest de l'arrondissement est inapproprié: la densité de construction choisie devrait refléter celle observée à l'est du projet, un ensemble auquel appartiendra le projet résidentiel en question.

D'autre part, la proximité de la gare Bois-de-Boulogne est également invoquée pour convaincre de la nécessité d'un développement à haute densité<sup>26</sup>. En raison de la présence de la station de métro Henri-Bourassa à environ 1.6 kilomètres, l'autobus et le métro resteront les moyens de transport privilégiés des futurs résidents fréquentant les transports en commun. Cette réalité est amplement reflétée par l'achalandage actuel de la gare Bois-de-Boulogne, soit une moyenne de 32 embarquements quotidiens en direction Montréal<sup>27</sup>, malgré sa proximité avec des secteurs à plus haute densité à l'ouest (Bordeaux-Cartierville).

La faible fréquentation de la gare Bois-de-Boulogne se comprend aisément quand on considère la rapidité et la flexibilité du service de métro. Le trajet entre la gare Bois-de-Boulogne et la gare Lucien-L'Allier prend environ 35 minutes en train, tandis que la distance entre la station de métro Henri-Bourassa et la station Lucien-L'Allier est parcourue en moins de 21 minutes en métro. La fréquence de passage des métros pendant l'heure de pointe (1 passage aux 4 minutes) et la couverture du réseau offrent une flexibilité avec laquelle le train de banlieue ne peut rivaliser. Notons enfin que le coût du titre de transport mensuel, 75.50\$ pour la CAM<sup>28</sup> au tarif régulier par

---

<sup>24</sup>Ville de Montréal, COMITÉ CONSULTATIF DURBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DAHUNTSIC-CARTIERVILLE. (8 février 2012). *Procès-verbal de la réunion tenue le 8 février 2012*. (Page 1). Via le site de l'OCPM : <http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P59/1b1a.pdf>

<sup>25</sup>*Ibid.*

<sup>26</sup>*Ibid.*

<sup>27</sup>Agence Métropolitaine de Transport. (6 juin 2011). *Enquête Origine-Destination 2008*. Relevé de montants-descendants. Via le site de l'OCPM : <http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P59/4c.pdf>

<sup>28</sup>Couvre les déplacements en autobus et en métro sur l'île de Montréal.

rapport à 99\$ pour la TRAM<sup>29</sup>, rend le transport par autobus et par métro d'autant plus attrayant.

La gare Bois-de-Boulogne est avant tout une gare de destination, non pas en raison de son aménagement minimal, tel que prétendu par l'arrondissement, mais plutôt en raison de sa situation géographique et de la disponibilité de moyens de transports collectifs plus rapides, flexibles et abordables. L'arrondissement a cité explicitement la présence de cette gare comme argument principal justifiant la densification du secteur<sup>30</sup>. Le CCU a invoqué le même justificatif<sup>31</sup>. Les statistiques présentées suffisent amplement à mettre en relief la nature bancale de cet argument. Rien ne porte à croire que le train de banlieue parviendra à supplanter dans un avenir rapproché l'autobus et le métro comme moyen de transport collectif favorisé dans le secteur Ahuntsic, même si les rénovations proposées vont de l'avant. Enfin bref, tout porte à croire qu'un nouveau développement à proximité de la gare ne pourra qu'augmenter marginalement sa fréquentation. Par conséquent, la proximité de la gare Bois-de-Boulogne ne peut en rien justifier la densité du projet.

On pourrait par ailleurs être tenté de se rabattre sur la proximité de la station de métro Henri-Bourassa pour justifier un développement résidentiel de grande ampleur dans le secteur visé par le promoteur. Il est raisonnable de croire que la présence de la station de métro Henri-Bourassa à 1.6 kilomètres du complexe immobilier projeté encouragera certains nouveaux résidents à utiliser les transports en commun. Or, on parle tout de même d'une distance que la plupart d'entre eux préféreront faire en autobus plutôt qu'à pied, particulièrement pendant la période froide. Il est manifeste que l'argument comme quoi la présence d'une station de métro justifie un développement à haute densité n'a de portance que si le moyen préconisé pour s'y rendre est la marche. En effet, si on considérait les déplacements en autobus, pratiquement tous les quartiers de Montréal deviendraient des candidats valables pour une forte densification. Dans le cas présent, il appert que la marche ne sera pas le mode de transport de prédilection. Par conséquent, employer la présence de la station de métro comme argument pour une très haute densité nous semble déraisonnable.

Le projet à l'étude ne s'inscrit pas dans les lignes directrices du "Transit Oriented Development", notamment en raison de la place qu'il accorde au transport en voiture, de sa valorisation déficiente du transport actif, du faible pourcentage de l'espace réservé aux commerces et services de proximité et de la présence du boulevard Henri-Bourassa, une grande artère très passante peu accueillante pour les piétons et les cyclistes. Même la présence d'une gare, qui fait généralement partie des exigences du TOD, est, dans la situation présente, un élément sans grande importance puisque les futurs résidents n'utiliseront pas beaucoup le train. Il n'est pas non plus approprié de citer la présence de la station Henri-Bourassa comme partie intégrante de l'orientation TOD

---

<sup>29</sup>Couvre les déplacements en train, en autobus et en métro dans les zones tarifaires 2 ou 1, dont fait partie la gare Bois-de-Boulogne

<sup>30</sup>OCPM. (2012). Volume 1. *Op.cit.* (Ligne 1214)

<sup>31</sup>Ville de Montréal, CCU Ahuntsic-Cartierville. *Op.cit.* (Page 1)

de l'ensemble puisqu'elle se trouve à 1.6 kilomètres du complexe immobilier. À titre de comparaison, la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement juge que le rayon maximal admis pour qu'un aménagement résidentiel compact soit considéré comme axé sur le transport en commun est de 800 m, soit cinq minutes à pied<sup>32</sup>. Enfin bref, nous concluons que les arguments présentés afin de justifier une très haute densité de construction ne résistent pas à une analyse plus poussée des plans annoncés.

## 4 Approche architecturale

Le projet immobilier proposé s'inscrit dans le courant du *mixed tenure housing* ou du *mixed income housing*. Ce type de développement cherche à favoriser la mixité sociale en offrant un mélange d'unités locatives à prix abordable et d'unités pour propriétaires-occupants (condominiums ou maisons de ville). Cette méthode de développement a comme but, entre autres, de compenser la tendance des ménages de s'établir dans des quartiers homogènes sur le plan socioéconomique, puisque cette tendance mène à une ségrégation sociale et à des conditions de vie plus difficiles dans les quartiers défavorisés<sup>33</sup>. En raison de la présence d'unités locatives abordables, ce genre de projet suscite fréquemment la méfiance<sup>34</sup>. Un design architectural original et attrayant est essentiel pour réduire les frictions avec les résidents des quartiers avoisinants, attirer des acheteurs potentiels et contrer la perception selon laquelle la présence de logement social nuit à un quartier<sup>35</sup>.

Nous déplorons que le design architectural du complexe immobilier projeté n'ait pas encore été présenté par le promoteur. Il s'agit pourtant d'une composante cruciale du projet avec laquelle les résidents d'Ahuntsic Ouest auraient dû pouvoir se familiariser avant que ne débutent les consultations publiques. La valorisation d'un site comme celui qui hébergerait les futurs bâtiments passe par la construction d'édifices ayant un look moderne et dynamique s'harmonisant parfaitement avec le tissu urbain qu'ils viennent compléter.

Un fort doute subsiste à notre esprit quant à la volonté du promoteur d'adopter une approche architecturale audacieuse qui donnerait une valeur ajoutée au quartier. En effet, huit bâtiments monolithiques au centre desquels se trouve un parc de proximité ombragé et venteux dont les dimensions empêchent tout développement attrayant nous semblent difficilement cadrer avec l'image qu'on se fait d'un projet immobilier du 21<sup>e</sup> siècle.

Le rythme de construction de condominiums s'étant accéléré au cours de la dernière décennie dans la région métropolitaine, le promoteur dispose d'une variété de projets

<sup>32</sup>[http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/dedu/amcodu/amcodu\\_007.cfm](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/dedu/amcodu/amcodu_007.cfm)

<sup>33</sup>Smith A. *Mixed-Income Housing Developments: Promise and Reality*. (Octobre 2002)

<sup>34</sup>Joseph M. et Chaskin R. *Living in a Mixed-Income Development: Resident Perceptions of the Benefits and Disadvantages of Two Developments in Chicago*. *Urban Stud* 2010 47:2347. (Mars 2010)

<sup>35</sup>Myerson et al. *Mixed-income Housing: Myth and Fact*. Urban Land Institute. (2003)

dont il peut s'inspirer. Nous citerons trois exemples. Contrairement au projet Musto, ces trois complexes ont misé sur la compatibilité avec le tissu urbain existant. Aucun de ceux-ci ne contient de tour d'habitation monolithique de 8 étages ou plus. L'approche de densification prônée par Construction Musto pour Ahuntsic-Cartierville est donc loin d'être la seule avenue envisageable.

### **Projet Avenue 32**

Se distinguant par son architecture dynamique et sa densité raisonnable, le projet Avenue 32<sup>36</sup> est particulièrement intéressant parce que ses gabarits s'inscrivent dans les normes du plan d'urbanisme pour le secteur à développer dans Ahuntsic-Cartierville.

### **Projet Square Mont-Royal**

Ce projet<sup>37</sup> constitue un exemple probant de respect des normes architecturales et de l'image du quartier dans lequel il s'insère.

### **Projet immobilier Petite Rivière**

Ce futur projet immobilier<sup>38</sup>, notamment grâce à son design novateur et son aménagement exprimant d'authentiques préoccupations environnementales, répond adéquatement au besoin de densifier le territoire métropolitain, tout en créant un milieu de vie attrayant, ancré dans les valeurs de développement urbanistique du 21e siècle.

## **5 Aménagement du parc**

Les plans déposés par le promoteur montrent un parc public derrière les édifices dont la façade donne sur le boulevard Henri-Bourassa. Bien que nous ne nous opposions pas à l'aménagement d'un parc, nous sommes d'avis que, dans sa forme actuelle, le parc projeté n'ajoute rien de significatif au réseau de parcs d'Ahuntsic Ouest et que, par conséquent, les gens du secteur ne s'y rendront pas. Nous ne voyons pas non plus ce qui conduirait les résidents du complexe immobilier à le fréquenter. La fréquentation limitée du parc ne constitue cependant qu'une partie du problème. L'isolement de celui-ci en est une autre.

L'essence du problème se trouve manifestement dans le positionnement peu avantageux du parc en question. En effet, situé au milieu d'édifices élevés, il présente de nombreux inconvénients qui rendent tout effort de valorisation de son contenu au mieux, difficile, au pire, carrément impossible.

---

<sup>36</sup> À Lachine : <http://www.devmcgill.com/lachine/fr/images.html>

<sup>37</sup> À proximité de Ville Mont-Royal : <http://www.prevel.ca/fr/square-mont-royal-prestige.php>

<sup>38</sup> À Côte-St-Luc : <http://www.petite-riviere.com/>

Le sommaire décisionnel daté du 22 février 2012 produit par le système de gestion des décisions des instances de la Ville de Montréal<sup>39</sup> mentionne :

Selon les simulations préparées par l'architecte du projet, l'ombre portée des bâtiments prévus dans ce projet ne devrait pas atteindre de propriétés résidentielles existantes, entre 10 h et 16 h à l'équinoxe du printemps. À ce même équinoxe, le parc serait partiellement ombragé jusqu'à 10 h et à (*sic*) totalement ombragé à partir de 16 h.

L'ensoleillement contribuant à rendre un parc agréable, il est clair que la fréquentation du parc projeté va souffrir grandement de sa situation désavantageuse.

De plus, positionner un parc au milieu d'édifices de huit étages et plus laisse planer la question des conditions éoliennes qui y régneront. Le promoteur a déposé une étude sur les impacts éoliens de son projet dans laquelle le confort du parc projeté est abordé:

Mentionnons qu'un courant important risque de souffler sur le parc de voisinage au centre du site [...]. Il faudra privilégier l'aménagement de massifs de plantations stratégiquement localisés aux deux extrémités du parc afin de dissiper les vents d'OSO et du NNE, et ainsi assurer le confort des usagers du parc.

Il est difficile pour nous de nous prononcer sur la difficulté de créer des massifs de plantation efficaces, tel que suggéré par l'étude déposée. Cela dit, nous demeurons très inquiets quant à la capacité de l'arrondissement de produire un aménagement qui n'accroîtra pas l'impression d'isolement du parc, d'ailleurs invisible pour les passants sur le boulevard Henri-Bourassa.

La question de la fréquentation et de l'isolement prend toute son importance lorsqu'on s'attarde aux risques inhérents à un parc déserté situé à l'abri des regards. Tout d'abord, un tel espace créé un environnement propice à l'apparition de problèmes tels la délinquance, les attroupements et le vandalisme. Il est sans doute important de rappeler qu'un complexe immobilier de haute densité où logent de nombreuses familles constitue un marché potentiellement très lucratif pour la revente de stupéfiants. Le parc serait un lieu avantageux pour de telles activités.

Tout en gardant à l'esprit les considérations et problèmes énoncés précédemment, il y a lieu de s'interroger sur les moyens par lesquels l'arrondissement parviendrait à valoriser l'espace vert dont elle obtiendrait la charge. Force est de constater que le potentiel est limité. Même si l'arrondissement voulait, par exemple, y installer des installations récréatives et sportives, l'écho engendré par l'utilisation de telles installations, résultant de l'entonnoir formé par les bâtiments environnants, nuirait à la quiétude des résidents. Par ailleurs, même si le problème de bruit pouvait être géré

---

<sup>39</sup>Ville de Montréal, Système de gestion des décisions des instances. (22 février 2012). (Section "Impacts du projet sur l'ensoleillement"). Via le site de l'OCPM : <http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P59/1a.pdf>

d'une manière ou d'une autre, la largeur du parc (moins de 100 pieds) ne permettrait pas l'installation de quoi que ce soit de bien sophistiqué.

En résumé, il est clair que dans sa forme actuelle, le parc projeté ne bonifie pas l'offre d'espace vert dans Ahuntsic Ouest. Les résidants du secteur n'auraient aucune raison de s'y rendre et, en toute probabilité, les propriétaires et locataires du complexe immobilier le bordant n'y accorderaient guère plus d'attention. Il nous apparaît évident qu'une réduction importante de la hauteur des tours d'habitation projetées, en accroissant la période d'ensoleillement, rendrait l'espace vert plus agréable et permettrait à l'arrondissement de le mettre en valeur. Il serait tout de même nécessaire de revoir les dimensions et le positionnement du parc de manière à en augmenter la largeur. En outre, en le rendant plus attrayant et plus visible, on diminuerait la probabilité qu'il ne tombe en proie à des problèmes d'ordre sécuritaire.

## 6 Impact sur le réseau scolaire

L'impact de l'arrivée de 2000 à 2500 nouveaux résidants, dont un nombre considérable d'enfants d'âge scolaire, ne peut être adéquatement évalué si on ignore le potentiel d'accueil du réseau scolaire local. En effet, le projet résidentiel Musto, de par le fait qu'il vise une mixité sociale, hébergera sans doute une proportion significative de familles et donc, de nombreux enfants qui fréquenteront une des quatre écoles primaires avoisinantes. Ni le promoteur, ni l'arrondissement n'ont jugé bon de produire un estimé de ce nombre. En fait, ni l'un, ni l'autre n'est même entré en contact avec les instances scolaires locales afin de déterminer comment le réseau scolaire parviendrait à gérer l'arrivée soudaine d'un nombre significatif de nouveaux écoliers<sup>40</sup>.

Les taux d'occupation<sup>41</sup> des quatre établissements d'enseignement primaire du secteur sont présentés dans l'annexe I. Les statistiques ici rapportées montrent que deux des quatre écoles du secteur affichent un taux d'occupation avoisinant les 100%. La capacité de ces établissements à accueillir de nouveaux élèves est donc extrêmement limitée. Quant aux deux écoles restantes (Ahuntsic et Saint-Benoît), on y observe un taux d'occupation hors de la zone critique, mais traduisant tout de même un potentiel d'accueil restreint.

Un calcul rapide à l'aide des chiffres de l'annexe I révèle que le réseau scolaire

---

<sup>40</sup>OCPM. (2012). Volume 1. *Op.cit.* (Lignes 1502-1506)

<sup>41</sup>Le taux d'occupation est défini par la CSDM comme le nombre d'élèves fréquentant un établissement scolaire divisé par la capacité d'accueil optimale. La capacité d'accueil optimale, exprimée en nombre d'élèves, tient compte de tous les locaux convertibles en salle de classe. Il est important de mentionner que la conversion d'un local en salle de classe n'est pas sans coût, puisque l'espace converti perd forcément sa vocation initiale (p.ex. une salle de musique ou d'arts plastiques pourrait disparaître).

local pourrait, au besoin, accueillir 7% plus d'élèves<sup>42</sup>. L'annexe II présente les prévisions d'effectif de la CSDM pour la période 2013-2017. Selon les estimations du MELS, le nombre d'enfants fréquentant les écoles du secteur 02 (Bordeaux-Ahuntsic) augmentera d'environ 20% au cours des cinq prochaines années, bien au-delà du 7% d'augmentation toléré par les taux d'occupation actuels. Il s'agit là d'une croissance naturelle qui ne tient pas compte de la construction d'un projet résidentiel de haute densité dans le secteur. Gérer cette augmentation naturelle sera un défi de taille pour les administrateurs des écoles. Ajouter au nombre prévu des centaines de nouveaux élèves risque de rendre l'exercice particulièrement périlleux.

En outre, il est important de mentionner que certaines écoles du secteur font déjà face à divers problèmes potentiels découlant de la vétusté de leurs installations. Les écoles Saint-André-Apôtre et Ahuntsic font d'ailleurs partie des 29 bâtiments actuellement priorités par la CSDM dans le cadre du Programme de qualité de l'air intérieur (PQAI)<sup>43</sup>. L'école François-de-Laval, quant à elle, apparaît dans la liste des bâtiments publics contenant encore de l'amiante<sup>44</sup>. Ce sont là des enjeux significatifs dont la gestion requerra une grande quantité de ressources de la part des instances scolaires.

En résumé, au cours des prochaines années, les écoles du secteur auront à affronter des situations hautement problématiques de par le fait que leur potentiel d'accueil a pratiquement déjà atteint sa limite et que leurs installations ont besoin d'être surveillées. Les administrateurs du réseau scolaire devront faire preuve d'ingéniosité pour assurer aux enfants du quartier un milieu d'apprentissage sain et propice à un enseignement de qualité. Or, l'arrivée soudaine de centaines de nouveaux écoliers risque d'être un fardeau particulièrement lourd à porter.

Ni l'arrondissement, ni le promoteur n'ont tenu compte de la réalité scolaire du quartier avoisinant dans l'élaboration et l'évaluation du projet abordé par le présent mémoire. La justification donnée par l'arrondissement, à savoir que le phasage du projet permettrait aux écoles de s'adapter<sup>45</sup>, nous paraît boiteuse simplement parce que les problèmes occasionnés par le nouveau complexe d'habitation apparaîtraient bien avant la fin de sa construction. Nous sommes d'avis que ne pas avoir considéré l'impact du projet sur le réseau scolaire constitue une omission majeure qui, à elle seule, justifie que l'opportunité du projet soit réévaluée.

---

<sup>42</sup>

$$a = \frac{\text{Capacité d'accueil optimale totale}}{\text{Nombre d'élèves total}} = \frac{1879}{1760} = 1,07$$

<sup>43</sup>[http://www.lapresse.ca/html/1407/PQAI\\_Liste\\_Investigation\\_Explications.pdf](http://www.lapresse.ca/html/1407/PQAI_Liste_Investigation_Explications.pdf)

<sup>44</sup><http://www.lapresse.ca/actualites/dossiers/carte-de-lamiante/>

<sup>45</sup>OCPM. (2012). Volume 2. *Op.cit.* (Lignes 2502-2504)

## 7 Perspective d'avenir

Le projet immobilier proposé pourrait constituer la première partie d'un vaste plan de réappropriation et de redéveloppement de terrains laissés vacants par les instances gouvernementales<sup>46</sup>.

Une fermeture éventuelle de la prison Tanguay permettrait effectivement la construction d'un complexe résidentiel d'ampleur similaire. En plus de modifier radicalement la trame urbaine, notamment en raison de raccordements aux rues Dazé, McDuff et Poincaré, une expansion du nouveau secteur engendrerait un stress additionnel sur les services prodigués par l'arrondissement<sup>47</sup> et par le réseau scolaire.

Il est raisonnable de croire que le projet actuel servira de modèle au développement immobilier subséquent. Vu les changements irréversibles qu'occasionnera un projet de ce type et son expansion subséquente, nous sommes convaincus qu'une planification urbanistique détaillée du secteur touché devrait être exigée avant la mise en chantier de tout complexe résidentiel de grande envergure dans la zone affectée.

Une stratégie de développement fondée sur l'évaluation "au mérite" des projets, telle que celle préconisée actuellement, est inadmissible: sans lignes directrices claires, l'arrivée potentielle de milliers de nouveaux résidents dans Ahuntsic Ouest ne pourra se faire sans compromettre la qualité de vie.

Un projet immobilier respectant le tissu urbain existant n'aura aucune difficulté à recevoir l'aval d'une majorité de citoyens. Le projet proposé par contre, tel que démontré par les 19 dérogations au plan d'urbanisme qu'il requiert, promet l'apparition d'une fracture dans le tissu urbain dont l'ampleur ira en s'accroissant avec l'expansion de l'ensemble projeté.

Ahuntsic Ouest compte plusieurs atouts méritant d'être mis en valeur. La rivière des Prairies, bordée par le boulevard Gouin et ses anciennes résidences d'été de prestige, donne au secteur un charme indéniable. Même la prison de Bordeaux, bien qu'elle ne soit pas classifiée "édifice patrimonial", fait partie des traits distinctifs du secteur. Après tout, quiconque ayant observé une photo satellitaire d'Ahuntsic la reconnaît aisément en raison de sa forme étoilée. La rue Fleury Ouest, auparavant une artère commerciale en difficulté, connaît une renaissance aussi stimulante qu'inattendue. La disponibilité de petits plex permet à plusieurs générations d'une même famille d'habiter sous un même toit, préservant ainsi le tissu social pour lequel le quartier s'est fait connaître. Ce solide tissu social explique d'ailleurs en bonne partie la mobilisation observée jusqu'à présent. Considérant tout cela, nous ne croyons pas que le projet Musto puisse contribuer de façon positive au secteur. Sa taille et sa configuration le prédisposent plutôt à devenir un large amas d'unités de

---

<sup>46</sup>Ville de Montréal, Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme. *Op.cit.* (Page 3)

<sup>47</sup>P. ex. voirie, déneigement, entretien des parcs et des égouts

logement anonymes insérés dans un ensemble sans grande ambition urbanistique, architecturale ou communautaire.

Un nouveau secteur dont le déploiement s'inscrit dans une planification raisonnable constituera un actif pour Ahuntsic Ouest et la Ville de Montréal. Jusqu'à maintenant, les instances s'étant penchées sur le projet de construction ont omis d'aborder ses impacts à long terme sur le milieu existant. Nous soutenons qu'une évaluation faisant abstraction de l'expansion de l'ensemble immobilier projeté dans un avenir envisageable est inacceptable.

## 8 Recommandations

Nous terminons ce mémoire par une liste de recommandations jugées capitales.

### 8.1 Réduire la densité du projet et en réduire les hauteurs

La mise à jour du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal adoptée le 16 avril 2012<sup>48</sup> prévoit des bâtiments dont la hauteur varie entre 3 et 6 étages dans le secteur 01-T5, englobant les terrains achetés par le promoteur. S'en tenir aux normes dictées par le plan d'urbanisme nous apparaît essentiel, d'autant plus qu'aucun PPU n'a pu être adopté pour encadrer le développement du secteur touché. Un projet à dimension humaine s'intégrera aisément au secteur Ahuntsic Ouest. Le parc profitera d'une période d'ensoleillement plus longue et sera par conséquent plus confortable et plus fréquenté. Une plus faible densité de construction se traduira également par une réduction de la pression sur les écoles du quartier découlant de l'arrivée soudaine d'un nombre déraisonnable de nouveaux ménages.

### 8.2 Produire un PPU pour le secteur touché afin d'encadrer de façon rigoureuse son développement futur

Le potentiel du secteur affecté justifie à lui seul un encadrement strict de son développement. Confier à des promoteurs immobiliers la responsabilité de dicter les orientations urbanistiques d'un quartier est mal avisé en raison du fossé entre leurs motivations et celles des riverains. Un PPU mettra au rancart l'évaluation des projets dite "au mérite", une méthode mal définie qui ouvre la porte à l'arbitraire.

### 8.3 Opter pour un design architectural dynamique respectueux de l'image du quartier - S'inspirer de projets couronnés de succès

Nous sommes conscients que le design architectural retenu n'a pas encore été révélé. Nous nous permettons tout de même une recommandation à ce sujet. S'inspirer de projets résidentiels couronnés de succès tels Avenue 32, Square Mont-Royal ainsi que

---

<sup>48</sup>[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761,97413580&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,97413580&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Petite Rivière nous semble une démarche judicieuse.

## 9 Conclusion

Malgré les nombreuses réserves formulées, nous sommes favorables à un redéveloppement des terrains des anciens garages du MTQ, en autant qu'il se fasse en tenant compte du tissu urbain d'Ahuntsic Ouest. Le clivage entre l'ensemble immobilier projeté et son environnement nous paraît évident, d'autant plus que même les représentants de l'arrondissement ont utilisé le terme "désenclaver" en lien avec le secteur en question<sup>49</sup>. Nous doutons très fortement des bienfaits du projet dans sa mouture actuelle et espérons par ce mémoire offrir des recommandations concrètes, réalistes et utiles qui le rendront considérablement plus attrayant. Nous croyons que l'adoption des recommandations énoncées résorberait en bonne partie l'opposition des citoyens d'Ahuntsic Ouest, qui seront pour la plupart soulagés que leur point de vue ait été pris en compte dans la conception d'un projet dont l'impact à long terme sur leur milieu de vie risque d'être significatif et irréversible.

## 10 Divers

Le contenu du mémoire est entériné par le comité des citoyens pour un développement équilibré d'Ahuntsic Ouest. Le contenu des annexes provient d'une demande d'accès à l'information adressée à la CSDM.

---

<sup>49</sup>OCPM. (2012). Volume 2. *Op.cit.* (Lignes 1726-1728)

## Annexe I : CSDM - Taux d'occupation 2011 - 2012 des écoles

(Ce tableau a été fourni par le Bureau de la planification institutionnelle de la CSDM suite à une demande d'accès à l'information)

École	Nombre d'élèves 30 sept. 2011	Capacité d'accueil optimale	Taux d'occupation actuelle
Ahuntsic	446	494	90%
François-de-Laval	640	666	96%
Saint-André-Apôtre	392	408	96%
Saint-Benoît*	282	311	91%

\*École défavorisée

## Annexe II : CSDM - Prédiction de l'effectif de la commission scolaire de Montréal (762) pour le secteur 02 (Bordeaux-Ahuntsic)

(Ce tableau a été fourni par le Bureau de la planification institutionnelle de la CSDM suite à une demande d'accès à l'information)

	Observations				Prévisions										
	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	
Maternelle 4 ans	3	2	2	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Maternelle 5 ans	215	233	270	246	275	294	288	328	322	327					
<b>total</b>	<b>218</b>	<b>235</b>	<b>272</b>	<b>250</b>	<b>278</b>	<b>297</b>	<b>291</b>	<b>331</b>	<b>325</b>	<b>330</b>					
Primaire 1.1	229	222	236	291	254	287	306	300	341	335					
Primaire 1.2	223	234	228	234	278	249	281	300	293	334					
Primaire 2.1	228	230	226	235	237	280	252	283	302	296					
Primaire 2.2	210	227	230	232	213	227	270	243	273	291					
Primaire 3.1	216	208	228	230	229	210	224	267	240	269					
Primaire 3.2	239	204	207	215	208	213	195	208	249	223					
<b>total</b>	<b>1 345</b>	<b>1 325</b>	<b>1 353</b>	<b>1 437</b>	<b>1 419</b>	<b>1 466</b>	<b>1 528</b>	<b>1 601</b>	<b>1 698</b>	<b>1 748</b>					
<b>PRÉSECONDAIRE</b>	<b>1 563</b>	<b>1 560</b>	<b>1 625</b>	<b>1 687</b>	<b>1 697</b>	<b>1 763</b>	<b>1 819</b>	<b>1 932</b>	<b>2 023</b>	<b>2 078</b>					