

## Revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q. (Arrondissement Ahuntsic-Cartierville)

Je suis né à la fin des années '50 à Ahuntsic dans la maison où je demeure actuellement et où j'ai toujours demeuré toute ma vie. Je peux donc vous parler de mon quartier et de son histoire au fil de ses nombreuses années d'existence en bonne connaissance de cause. Je suis une personne timide de nature et il faut vraiment qu'on touche à une corde sensible pour que je puisse m'ouvrir ainsi aujourd'hui, en écrivant un texte pour non seulement m'objecter au plan de développement résidentiel proposé, mais aussi pour suggérer autre chose qui je crois, pourrait satisfaire autant le promoteur, l'arrondissement, la ville, les nouveaux citoyens qui habiteraient le projet et ceux déjà établis dans le quartier et qui sont directement touchés par ce projet. Je dois absolument spécifier ici, que je ne suis pas du tout contre le fait de bâtir un projet résidentiel sur l'ancien terrain du MTQ, bien au contraire. Je crois que ça peut être bénéfique pour tous les partis, en autant que chacun d'eux aient son mot à dire dans la façon de développer le site. Je crois fermement que la clé du succès pour un quartier, est de porter attention à ce qu'ont à dire ceux qui vivent déjà dans le quartier et ce qui fait qu'ils aiment y résider. Quand on aime vraiment son quartier, on veut tout ce qu'il y a de mieux pour lui et il n'y a pas d'individus qui ont plus à coeur les intérêts d'Ahuntsic que ceux et celles qui l'ont choisi et qui y résident. On a bien vu lors de la première assemblée de consultation, que les Ahuntsicois et Ahuntsicoises se sont présentés en grand nombre (du jamais vu au dire du président du comité de consultation), parce qu'ils veulent s'assurer que les traits de leur quartier ne changeront pas!

Ahuntsic-Ouest est un quartier où la quasi-totalité des habitations ne dépassent pas deux étages. Celles qui ont plus de deux étages sans dépasser 4 étages, sont toutes en bordure du boulevard Henri-Bourassa et font vraiment partie d'une minorité. Ce qui caractérise

le plus Ahuntsic-Ouest (et je l'ai entendu à maintes reprises au fil des 50 dernières années de la part des résidents établis depuis longtemps, ainsi que des nouveaux arrivants qui ont choisi de s'y installer), c'est la qualité d'être un quartier paisible avec une circulation moins dense qui rappelle la banlieue, pourvue d'une vision élargie de l'horizon indépendamment de l'endroit où on se trouve grâce aux résidences de très basse hauteur, tout en étant situé dans une grosse ville avec tous les avantages que cela apporte.

Quand j'ai appris qu'on projetait de construire huit édifices dont la hauteur variait entre 8 et 12 étages sur un si petit site que celui du terrain du MTQ, je dois vous avouer que j'ai vraiment sursauté vis-à-vis l'ampleur du projet proposé. Cependant, j'ai décidé d'assister à l'assemblée de consultation du 8 mai 2012 afin de pouvoir en connaître plus sur le projet, avant de juger de la pertinence du projet proposé. Après avoir assisté à la première assemblée de consultation, mon inquiétude s'est accrue considérablement après avoir entendu les réponses données aux questions des citoyens, autant celles apportées par le promoteur que par l'arrondissement. Nous avons entendu à maintes reprises de la part de l'arrondissement sur différents sujets, qu'ils n'avaient pas de données ou qu'ils n'avaient pas fait d'études (re: criminologie), qu'ils étaient pour apporter des réponses dans le futur suite aux différentes questions posées par les citoyens, ce qui est très peu rassurant. Ceci fait qu'on se demande si le citoyen est bien le centre d'intérêt en ce qui a trait aux décisions à prendre en rapport avec le développement du site. Il y a depuis quelques années dans Ahuntsic-Ouest, une augmentation de la violence dans les régions où il y a une densité élevée de population, c'est à dire où plusieurs édifices à multiples logements sont côte à côte. On semble avoir oublié des aspects très importants dans le projet proposé, ainsi que les répercussions futures pour le quartier (absence d'études sérieuses d'impact sur la circulation sur plusieurs rues qui seront obligatoirement affectées par le projet et dont l'axe est "nord-sud",

notamment les rues Hogue, Verville, Jeanne-Mance et Tolhurst. On nous a même dit au sujet du boulevard Henri-Bourassa et je cite: “...on a une synchronisation des feux de circulation sur l’axe de L’Acadie jusqu’à la limite à Montréal-Nord. Donc on valide ces données-là pour améliorer le système de réseau pour avoir une meilleure fluidité sur le réseau artériel d’Henri-Bourassa. C’est le seul arrondissement où on a des feux de circulation synchronisés”. Quand on entend une telle réponse de l’arrondissement, alors que tous les citoyens du quartier savent très bien que les feux de circulation ne sont pas synchronisés sur le boulevard Henri-Bourassa dans la section qui dessert le présent projet, c’est très inquiétant. De plus, le promoteur semble être en contrôle de la plupart des décisions importantes dans ce projet, entre autres le choix de la façon de présenter son projet en optant pour l’article 89, ce qui exclut la possibilité pour un référendum où la population aurait beaucoup de pouvoirs décisionnels. De même, dans la documentation déposée par le promoteur intitulée “**3.1 Redéveloppement des anciens garages du MTQ – Plan directeur d’aménagement**”, on peut voir un schéma à la page 43 où on peut apercevoir d’un côté du chemin privé de la prison Tanguay, les duplex de la rue Tanguay qui ont deux étages de haut et de l’autre côté du chemin privé, les édifices projetés de 4 étages qui étrangement, apparaissent aussi hauts que les duplex de deux étages. Je me suis demandé par la suite, si les gens qui ont consulté ce document, se rendait compte de l’ampleur de ce qu’un édifice de 4 étages peut avoir sur le visuel dans la réalité, quand l’illustration le montrait comme étant de la même hauteur qu’un duplex de deux étages. Quant à la gare de train Bois-de-Boulogne qui semble être un grand enjeu dans les décisions du promoteur, je tiens à mentionner qu’il n’y a pas de service les fins de semaine sur cette ligne et que la plupart des trains ne se rendent pas au centre-ville directement. L’approbation par l’arrondissement de multiples dérogations, dont la hauteur des édifices proposés, est particulièrement inquiétante. On entend toujours pendant les campagnes électorales, que l’intérêt du citoyen est primordial et

toujours au centre des décisions des élus du parti. Après avoir assisté aux trois assemblées de consultation et suite aux réponses fournies aux citoyens, j'ai commencé à être très peu réconforté quant au sérieux des études faites et au projet proposé. Cependant, je dois dire que je reste confiant en nos élus, puisqu'on nous offre la chance de s'exprimer dans un mémoire et que la décision finale saura certainement intégrer les modifications nécessaires à ce projet pour qu'il soit adapté au quartier et à ses citoyens présents et futurs, me confirmant ainsi que nous sommes écoutés et importants aux yeux de ceux qui nous dirigent.

Ce qui est toujours gagnant pour un quartier, c'est de non seulement préserver les caractéristiques qui font de lui un succès (hauteur des bâtiments, densité de population, énergie humaine, style de vie, circulation, volonté des citoyens de vouloir rester dans le quartier et par conséquent, la volonté et le désir de l'embellir et de lui apporter tout ce dont un quartier a besoin), mais de conserver les mêmes caractéristiques lors de développement de terrains libres adjacents. J'ai écouté un reportage il y a de cela quelques mois, sur l'exode des habitants de Montréal vers la banlieue. Je crois que la densification élevée des nouveaux projets est en grande partie responsable de cet exode. L'arrivée de tours de 8 à 12 étages dans ma cour me donne l'impression qu'on déménage une partie du centre-ville dans Ahuntsic. Si on veut habiter dans le centre-ville, ne devrait-on pas en avoir le choix en décidant de déménager de notre plein gré? De plus, si on a une vision pour le futur, on peut facilement penser que la hauteur des édifices résidentiels est inversement proportionnelle au niveau d'intérêt qu'un citoyen qui y habite peut porter à son entretien. Pour expliquer cet énoncé, on peut croire que plus l'édifice est haut et imposant, plus il peut abriter de citoyens et moins ceux-ci ont le sentiment que le bâtiment leur appartient, de là souvent naît un relâchement de l'entretien. C'est prouvé, les gros bâtiments résidentiels vieillissent souvent très mal.

## **Questions qui n'ont pas été traitées (à moins que je ne m'abuse), mais qui sont d'intérêt:**

Quel sera le niveau de bruit émanant des thermopompes/climatiseurs/système de ventilation, surtout pendant l'été, étant donné le grand nombre de condos/logements étalés sur plusieurs étages et à proximité des citoyens résidant déjà sur la rue Tanguay?

Comment se fait-il que les résidents d'Ahuntsic-Ouest n'ait pas reçu de documentation les avisant d'un projet d'une telle envergure, ne les laissant que très peu de temps pour réagir?

Qu'arrivera t-il aux deux superbes et immenses conifères au coin de la rue Meilleur et du boulevard Henri-Bourassa, juste à l'est des bâtiments actuels du MTQ?, Ces poumons urbains doivent être préservés et j'espère que l'on prendra la décision de les garder et de les intégrer au projet domiciliaire.

## **Des exemples de projets qui se sont harmonisés avec Ahuntsic-Ouest :**

Le projet proposé par le promoteur ne ressemble d'aucune manière au restant du quartier. Pourquoi ne pas faire une continuité, ce qui serait très harmonieux. Voici des exemples de développements qui se sont très bien intégrés dans Ahuntsic-Ouest et un exemple dans l'arrondissement voisin de St-Laurent:

-Un exemple flagrant d'harmonie est survenu lors de la construction de la Prison Tanguay en 1964. Vraiment étonnant! On a réussi à ne pas se mettre à dos la population d'Ahuntsic-Ouest en construisant un centre de détention, environ 7 ans après la construction des dernières résidences du quartier en 1957. La

Prison Tanguay est d'une hauteur maximum de deux étages, ce qui respecte le côté "banlieue" de son environnement et arbore une zone tampon de tous côtés.

-Un autre exemple d'harmonie avec Ahuntsic-Ouest, est la construction des **Bourg de la Rive** d'une hauteur maximale de 4 étages sur la rue Norwood et dont la taille est réduite à deux étages tout près du boulevard Gouin, projet qui se confond totalement au reste du quartier malgré le fait qu'il a été réalisé plusieurs décennies après l'apparition d'Ahuntsic-Ouest. Un succès total et un exemple à suivre!

-L'édifice construit très récemment sur le boulevard Henri-Bourassa côté nord entre Meunier et L'Esplanade, aménagé sur un site contaminé (ancienne station-service pendant plus de 50 ans) et dont la hauteur n'excède pas 3 étages.

-L'édifice construit sur le boulevard Henri-Bourassa côté nord entre L'esplanade et Waverly (Les Habitations Nicolas-Viel), lui aussi de trois étages.

-Maisons de villes construites au coin du boulevard Henri-Bourassa et O'Brien (coin nord-est), de deux étages de hauteur, sur un site qui était contaminé (ancien terrain de station-service).

### **Des suggestions de modifications au projet proposé par le promoteur:**

Je commencerai par le côté "est" du terrain à construire pour me diriger graduellement vers l'ouest.

Dans la partie "est" du terrain où deux bâtiments de 8 étages en forme de "L" sont proposés avec une section de 4 étages, je suggère une zone tampon. Cette zone tampon est essentielle car les

gens qui résident déjà Ahuntsic et dont la demeure est adjacente au terrain du MTQ seront directement affectés par la venue de ces nouveaux édifices. La zone tampon pourrait être composée de bâtiments d'une hauteur maximale de deux étages, pour faire une continuité avec le quartier déjà existant. Un bon exemple de bâtiment qui s'harmoniserait très bien dans cette section du terrain, sont ceux du "Bourg de la Rive" coin Gouin et Norwood. De cette manière, au lieu d'imposer la gradation croissante des hauteurs des bâtiments aux citoyens et citoyennes déjà établis dans le quartier, on laisserait le choix aux nouveaux arrivants de s'installer dans ces bâtiments sachant très bien que les bâtiments du côté ouest sont graduellement plus élevés.

En se dirigeant vers l'ouest à partir de la rue Meilleur, on pourrait bâtir des édifices de trois étages puis de quatre étages pour faire une gradation croissante des hauteurs qui respecterait l'aspect visuel des habitants déjà établis et de ceux qui décideront de s'installer dans le nouveau projet. Les résidences dans le projet "Bois-Francs" dans l'arrondissement St-Laurent, est un exemple de succès autant pour l'arrondissement, le promoteur et les nouveaux citoyens qui s'y installent, car étant donné leur hauteur de 3 et 4 étages, plusieurs familles peuvent y loger.

En se dirigeant toujours encore plus vers l'ouest jusqu'à la limite ouest du terrain, des bâtiments de 4 étages ou de 6 étages (selon le respect de la réglementation actuelle **sans** dérogation) pourraient être construits.

Je tiens à vous remercier de bien vouloir prendre connaissance de mes inquiétudes face au projet actuel proposé pour le terrain des anciens garages du MTQ et de prendre en considération les suggestions apportées dans mon mémoire et de ceux de mes concitoyens et concitoyennes, pour le respect de notre quartier. En tant qu'Ahuntsicois et Montréalais, je tiens à ce qu'un nouveau

projet domiciliaire vienne apporter que des bénéfices à l'ensemble de la population.

Pierre Perron

23 mai 2012