

**Projet immobilier sur le site des anciens garages
du ministère des Transports du Québec**

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Par Josée Chatel,

Joëlle Chatel-DeRepentigny

Élaine Chatel-DeRepentigny

18 mai 2012

Résidents depuis 22 ans

Nous sommes une famille de deux adultes et de deux enfants, maintenant adultes, qui résidons sur la rue Verville, entre Henri-Bourassa et Gouin, depuis maintenant 22 ans. Pourquoi avoir choisi Ahuntsic ? Pour sa qualité de vie : la quiétude du quartier, la proximité des écoles et du métro, les nombreux parcs, la proximité de l'eau, la piste cyclable, etc. Comme le disait si bien le maire de l'arrondissement, monsieur Pierre Gagné, dans son allocution récente à l'occasion du dévoilement de la Stratégie de développement économique de l'arrondissement, parce que Ahuntsic, c'est un peu la campagne en ville...

Un projet surprise qui suscite consternation, inquiétude et déception

Nous avons appris **par hasard** l'existence de ce projet au début de mai 2012, ce qui a provoqué consternation, inquiétudes et déception. Consternation de ne pas avoir été consulté plus avant, alors que le projet semble fort avancé. Ce qui dénote le grand manque de sensibilité du promoteur à l'égard des conditions de l'environnement dans lequel il veut déployer son projet et de ses réponses bien timides aux demandes des comités qui ont précédé (CCU, CAU). Inquiétude en regard de l'ampleur démesurée du projet juste à côté d'un quartier résidentiel. Vive inquiétude sur le prolongement potentiel des petites rues Dazé et McDuff qui provoquerait un achalandage indu de voitures dans un cadre résidentiel, notamment le débordement de voitures stationnées dans les rues résidentielles existantes. Enfin, grande déception face à nos élus qui ne nous ont pas tenu informés des discussions en cours et qui ont permis au projet d'aller en consultation sans même avoir une vision claire du développement futur du site visé.

Un projet démesuré

Nous avons assisté à deux des trois séances d'information, soit celles tenues les 8 et 9 mai derniers. Les quelques explications du promoteur n'ont pas atténué nos inquiétudes. Tout en comprenant fort bien la volonté de réaliser un projet plus dense, nous maintenons que ce projet est d'une ampleur démesurée et ne permet pas une insertion harmonieuse dans le quartier.

- Densité excessive : 245 logements/hectare, c'est 5 fois plus que la densité « normale » ou « raisonnable » d'un quartier résidentiel. Après tout, nous ne sommes pas au centre-ville ici...
- Coefficient d'occupation du sol : actuellement 2 à 4, alors que le projet correspond à un coefficient de 7 soit plus de 3 fois plus.
- Près de 1 000 unités de logement créées, ce qui correspond à une affluence d'environ 3 000 nouveaux résidents;

- 8 bâtiments de 8 à 12 étages, alors que le plan d'urbanisme prévoit un maximum de 6 étages dans l'environnement, un maximum jusqu'à date bien respecté.
- Pas d'intégration architecturale par rapport à la prison de Bordeaux au Nord et aux résidences à l'ouest.

Absence d'une vision de développement du secteur

Nous sommes également consternés devant le nombre élevé de dérogations requises, plus de 19, au plan d'urbanisme pour réaliser le projet tel que soumis par le promoteur. Un plan d'urbanisme qui de l'aveu même du représentant de la ville est peu précis et témoigne d'une absence totale de vision claire de développement urbain pour ce secteur. Il faut comprendre que le nombre élevé de changements requis constitue un indice manifeste de l'incongruité du projet soumis à la consultation... La vision du promoteur et les objectifs de celui-ci influencent donc directement la direction actuelle et future du plan d'urbanisme de l'arrondissement. Le rapport de force semble ici être plutôt du côté du promoteur.

Un projet hors norme par rapport à des projets à proximité

Le promoteur aurait dû documenter les comparables et l'impact d'un tel ensemble dense. Ce qu'il ne semble pas avoir fait. Des cas comme Place Millen (8 étages juste à côté du métro), Place l'Acadie (des tours dans un environnement de tours) : des projets différents, mieux adaptés à leur secteur environnant et pour lesquels des pré-consultations ont eu lieu auraient pu être des sources d'inspirations. Pourquoi le promoteur n'a pas cru bon de faire des pré-consultations ?

Étude partielle sur la circulation

L'étude sur la circulation locale s'est faite selon un axe est-ouest. L'analyse semble avoir été réalisée sur 1 journée seulement (4 février 2011 ?) Est-ce représentatif ? Les résidents du quartier sont plutôt inquiets des impacts sur les axes Nord-Sud, les voies de transit. Personnellement, nous sommes inquiets de l'ouverture des petites rues Dazé et Mc Duff. Le promoteur n'en fait pas mention et donc aucune analyse n'a été faite à ce sujet.

Le besoin additionnel de stationnements est évalué sur la base d'environ 1 voiture par logement. En moyenne, on trouve plutôt 2 voitures par logement. Où iront stationner ces nouveaux résidents, les visiteurs, les employés des commerces ? Dans les rues avoisinantes ?

Distorsion du concept TOD

On vend le projet comme une application du concept TOD. Ce concept très valable en soi ne veut pas dire densifier au maximum sans égard à l'environnement dans lequel s'insère le projet. Et c'est bien plus que de densifier à proximité des transports collectifs. Ici, l'on présente la présence de la gare à proximité comme un facteur d'attraction, alors qu'en réalité, il s'agit plutôt d'un quai de débarquement desservant principalement le collège Bois-de-Boulogne. Quant au métro, il est situé à environ 2 km et donc pas à proximité immédiate. Si la Ville de Montréal veut miser sur ce concept pour développer de nouveaux projets, il faut qu'il puisse correspondre en tout point à ces principes, sinon il risque de dénaturer ce concept qui perdra de sa valeur.

Un projet qui ne correspond pas à ce que recherche une famille

Le projet prévoit des 3½, des 4½, ce qui ne correspond certainement pas aux besoins d'un ménage typique. Si la Ville et ses arrondissements veulent contrer l'exode des familles vers la banlieue, il faut qu'ils reconnaissent leurs besoins qui sont des habitations individuelles ou semi-détachées, un jardin pour les enfants, des rues paisibles et sécuritaires, etc. Ahuntsic-Cartierville offre un formidable potentiel sur ce plan. Il ne faut pas le gaspiller. Le promoteur le reconnaît implicitement puisqu'il n'a réalisé aucune étude sur la capacité d'accueil des écoles à proximité, ou des garderies ou encore sur la sécurité des enfants qui se rendent aux écoles à proximité.

Un parc qui sert avant tout d'attrait pour le promoteur

Le projet comprend un parc qui sera aménagé par la municipalité (par obligation, 10 % du terrain est cédé à la ville), mais dont la valeur pour les résidents est très marginale puisqu'il est enclavé à l'intérieur du complexe et n'a donc pas une grande portée. De plus, le secteur compte déjà des espaces verts importants et accessibles à proximité : parcs St-André-Apôtre, Marcellin-Wilson, Nicolas-Viel... Nous sommes d'avis qu'il vaudrait mieux utiliser cet espace afin de favoriser une plus grande utilisation du sol et ainsi réduire le nombre d'étages des bâtiments.

Un projet où les résidents ont les inconvénients sans obtenir aucun bénéfice

Le promoteur ne fait pas état d'aucun échéancier du projet, aucune indication sur la durée des travaux par phase, aucune mention de mesures d'atténuation des impacts.

En conclusion

Nous sommes perplexes en regard du processus consultatif choisi. Pourquoi un article 89 et l'OCPM plutôt qu'une planification détaillée ouvrant la possibilité de tenir un référendum? Aucune explication satisfaisante de la part du représentant de l'arrondissement. Dans un tel contexte, l'indépendance et la rigueur de l'OCPM tiennent une place singulière.

Le grand malaise que nous exprimons dans ce mémoire est celui que les citoyens ont communiqué à l'OCPM lors des séances d'information. Il n'est pas étonnant que dans cette foulée, des élus, dont Étienne Brunet et Émilie Thuilliers, aient clairement signifié qu'ils n'allaient pas appuyer le projet. Nous y voyons la manifestation d'un malaise interne et l'absence d'un réel consensus au sein même de l'arrondissement.

Avant d'autoriser un projet d'une telle envergure, nous recommandons qu'un plan détaillé soit élaboré par l'arrondissement, en étroite concertation et de manière constructive avec les résidants, comme il se doit, pour ce secteur. Une telle démarche permettra, nous en sommes convaincus, d'assurer le déploiement d'un projet mieux adapté, qui respecte la qualité de vie de ce secteur et qui s'intègre harmonieusement avec le tissu urbain et architectural.

Ainsi, nous recommandons ce qui suit :

- Que l'arrondissement réalise en premier lieu un plan détaillé du secteur visé
- De réduire la taille du projet quitte à augmenter le coefficient d'occupation du sol
 - Nombre de logements
 - Nombre d'étages (pas plus de 6 étages)
- De documenter les impacts : circulation nord-sud; valeur des propriétés avoisinantes
- De clarifier les phases de développement à court, moyen et long termes (incluant ici l'éventuelle fermeture de la prison)
- D'obtenir l'engagement ferme de ne pas permettre l'ouverture des rues Dazé et McDuff

Enfin, nous remercions l'Office de consultation publique de Montréal des séances d'information qui ont été tenues pour ce projet, de la réception et de l'attention portée à ce mémoire. Nous comptons sur sa rigueur et son objectivité dans un processus qui en a bien manqué jusqu'à maintenant.