



Montréal
Le 18 juin 2012

Revitalisation des anciens garages du MTQ Rectificatif à l'intention des commissaires

En fin de séance le 6 juin dernier, le président de la Commission a invité Construction Musto à corriger certaines erreurs de fait mentionnées lors des audiences. Compte tenu de l'heure tardive, nous avons annoncé que ces rectificatifs seraient faits par écrit. Les voici :

- Au cours de sa présentation, M. Villandré a mentionné que « les croquis architecturaux semblent montrer une uniformité de tous les bâtiments ».

Cette affirmation est incorrecte et nous tenons à rassurer M. Villandré ainsi que les commissaires : les visuels auxquels M. Villandré a fait référence ne sont que des croquis préliminaires.

À ce stade, le travail de design architectural en tant que tel n'est pas encore commencé. **On ne peut donc tirer aucune conclusion sur l'uniformité, ou non, des bâtiments.** Tout ce que l'on peut dire, c'est qu'il y aura évidemment une ligne directrice en architecture et que nous nous assurerons que le bâtiment social soit bien intégré aux autres.

Nous préférons attendre la fin de la consultation et la confirmation des paramètres du projet, avant de faire travailler les architectes sur le design. Le concept architectural sera ensuite présenté à l'Arrondissement et soumis au PIIA, selon l'échéancier normal de ce type de projet.

- Au cours de leurs présentations respectives, M. Villandré, puis M. Desgroseillers, de Projet Montréal, ont mentionné que le promoteur, n'ayant pas fait de consultation en amont, ne respectait pas les consignes de la Ville de Montréal

Cette affirmation n'est pas conforme à la réalité.

Ces citoyens font référence au « Guide de la Ville de Montréal et de l'Office de consultation publique à destination des promoteurs », qui est, soit dit en passant, un excellent document de référence pour ce type de démarche.

Tout ceux qui ont lu ce guide le savent : ce qu'il explique pendant ses six premières pages, c'est qu'un promoteur doit **évaluer les modes possibles de dialogue avec la communauté**, peser les avantages et les inconvénients, et envisager des consultations directes **sur une base volontaire**.

C'est exactement ce que nous avons fait. Dans le contexte, sachant que ce projet ferait l'objet d'une consultation devant l'OCPM, nous avons jugé que cet organisme offrait le meilleur cadre pour connaître le point de vue de la communauté, en toute équité et respect du droit de parole de chacun.

On peut être d'accord ou non avec cette évaluation, **mais en aucun cas on ne peut laisser entendre que nous n'avons pas respecté les règles, consignes ou directives de la Ville de Montréal ou de l'Arrondissement.**

- Pour sa part, M. Carrier a mentionné que « notre projet de HLM, en 1^{ère} phase, inclurait beaucoup d'enfants et que nous avons une grande expertise de vente d'unités à Place L'Acadie ».

Rappelons simplement :

- Que le projet de logements sociaux ne sera pas un HLM; c'est certain. Ce sera plutôt une coopérative d'habitation : voilà le choix qu'on privilégie.
- Que, tel que discuté avec le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, la typologie de ce bâtiment est essentiellement axée sur les petits ménages, principalement pour les 55 ans et plus, et qu'il n'y aura donc pas de débordements dans les écoles, en première phase, sans que la Commission scolaire ait eu le temps de planifier ses ressources.
- Que Construction Musto n'a rien à voir avec le projet **Place L'Acadie**. Nous n'y sommes pas impliqués. M. Carrier confond peut-être avec les copropriétés que nous avons construites le long du **boulevard L'Acadie**.

- Dans sa présentation, M. Brunet a mentionné que le promoteur justifiait la hauteur des bâtiments par le coût des stationnements souterrains

Cette affirmation est non fondée. Nous n'avons jamais employé cet argument, saur erreur.

Notre projet respecte la densité du plan d'urbanisme, mais nous souhaitons une dérogation de hauteur car nous sommes convaincus que d'accentuer le dégagement au sol permet moins d'effet d'îlot de chaleur, plus d'espaces verts et facilite l'aménagement d'un parc public de qualité sur un terrain dont trois façades sont très dégagées. Voilà l'essentiel de notre argumentation.

- M. Brunet a aussi mentionné qu'il fallait préserver les nombreux arbres présents sur le terrain

Il y a probablement eu confusion avec les terrains adjacents puisqu'on ne retrouve pas de nombreux arbres sur le terrain appartenant à M. Musto.

- Le mémoire de Projet Montréal affirme que notre projet a un coefficient d'occupation au sol de 7

Cette donnée est complètement fausse.

Et ça fait toute la différence du monde de prétendre que la densité de notre projet est supérieure au plan d'urbanisme actuel alors qu'elle est inférieure et qu'il s'agit d'un des enjeux principaux de cette consultation !

Rappelons que notre projet, dans son ensemble, a un **coefficient d'occupation au sol de 3,48**, soit une valeur **inférieure au coefficient de 4 qui est prévu par le Plan d'urbanisme**, et qui représente la moitié du chiffre avancé par Projet Montréal. Soyons clairs : le nombre d'étages est supérieur à celui prévu au plan d'urbanisme, mais **pas la densité**.

On peut être d'accord ou non avec notre vision, qui cherche un meilleur dégagement au sol et plus d'espaces verts en construisant en hauteur, mais on ne peut baser son argumentation sur de fausses prémisses de base. À notre avis, cela entache sérieusement la crédibilité des conclusions que l'on en tire.

Nous sommes d'autant plus surpris de cette erreur qu'à l'occasion d'une conversation de courtoisie, au cours de laquelle le cabinet du chef de Projet Montréal informait à l'avance le représentant de Construction Musto de cet argument, on leur avait formellement signalé l'erreur. Malgré cela, le mémoire a été présenté aux commissaires et distribué au public sans amendement, ce qui se passe de commentaires.

Cela démontre, à notre avis, que ce sont des considérations purement politiques, et non factuelles, qui guident les prises de position de Projet Montréal dans ce dossier.

Note :

Nous envisageons, au besoin, de faire parvenir d'autres rectificatifs lorsque nous aurons eu l'occasion de lire attentivement tous les verbatim et les mémoires.

Merci de votre attention.