

Projet : **Revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q.**  
Arrondissement Ahuntsic - Cartierville

Présenté à : M. **Jean Paré**, Président et Mme **Luba Serge**  
Office de consultation publique de Montréal.

Préparé par : **Denis Rho**, résident du quartier Ahuntsic - Cartierville

Soumis : 24 mai 2012  
via le site internet de OCP de la ville de Montréal

Contenu du présent mémoire :

(1) Titre	Page	2
(2) Présentation de la personne qui dépose le mémoire	Page	2
(3) Intérêt de la personne	Page	2
(4) Opinions sur l'ensemble du projet	Page	3
(5) Préoccupations liés au projet	Page	5
(6) Recommandations (suggestions) pour améliorer le projet	Page	9
(7) Annexes 1, 2 et 3.	Pages	12 - 29

1. Le titre du projet soumis à la consultation

Office de consultation publique de Montréal: **Revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q.** situés dans l'arrondissement d' Ahuntsic - Cartierville.

2. Une courte présentation de la personne, du groupe ou de l'organisme qui soumet le mémoire

Denis Rho, 54 ans, résident de la rue Verville, mais surtout résident dans l'arrondissement d'Ahuntsic - Cartierville depuis 54 ans.

3. Une brève explication de l'intérêt porté au projet

Je m'intéresse au projet pour trois raisons :

- Premièrement, en tant que résident de la rue Verville (près de Gouin), je m'inquiète à savoir (a) si la valeur de ma propriété pourrait être affectée négativement par l'implantation d'un complexe immobilier dont le bâti proposé diffère significativement avec le bâti de mon secteur; et (b) si ma qualité de vie ne va pas être affectée par une augmentation significative de la densité de la population d'une aire située à moins de 600 mètres de ma propriété.
- Deuxièmement, je suis microbiologiste (chercheur) et j'ai travaillé pendant près de 10 ans (1991-2000) au développement et à l'étude de bioprocédés utilisés pour la (bio)remédiation des sols et des eaux souterraines contaminés par des hydrocarbures pétroliers. Conséquemment, j'ai décidé de prendre connaissance du rapport<sup>1</sup> d'évaluation de la contamination des sols préparé par la firme Inspec Sol Inc. (2004) afin de me faire une opinion de la situation.
- Troisièmement, depuis l'an 2000, je m'intéresse tout particulièrement à l'élaboration d'éco-matériaux industriels. Ainsi, je suis sensible à l'idée de voir comment va évoluer mon quartier, mais surtout comment ce projet va-t-il pouvoir répondre aux défis environnementaux de demain; sachant que les immeubles contribuent pour 30 % de la consommation d'énergie et pour 27 % de la

1 Caractérisation environnementale (phase II) : Bâtiments administratifs et ateliers 625 et 725, boul. Henri-Bourassa Ouest, Montréal, Québec. Rapport (324-E-8868) Inspec Sol Inc. réalisé pour la Société Immobilière du Québec. 17 déc. 2004.

production des gaz à effet de serre au Canada<sup>2</sup>. Ce projet sera-t-il respectueux en matière de construction environnementale<sup>3</sup>?

#### 4. Des opinions sur l'ensemble du projet

**Opinion #1** : Définitivement, par son ampleur (8 bâtiments, environ 1100 logements; stationnement et parc) ledit projet dont l'empreinte au sol est d'environ 4,2 ha marquerait un tournant dans le devenir du quartier. La densité des logements de ce secteur serait alors d'environ 262 logements/ha comparativement à 55 logements/ha pour l'ensemble de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville<sup>4</sup>.

De plus, ce changement serait d'autant plus important si les aires avoisinantes changeraient elles aussi de vocation (e.g. SAAQ : environ 2,8 ha; site ville de Mtl : environ 1,5 ha; Prison Tanguay : environ 5 ha; pour un grand total de environ 13,6 ha)<sup>5</sup>. En d'autres termes, si tout ce territoire devait se développer avec un bâti semblable à celui proposée dans le projet à l'étude, c'est tout le voisinage qui en subirait les (nombreuses) conséquences.

Ainsi, sans vision d'ensemble, sans un plan d'urbanisme détaillé, je suis d'avis qu'initier l'aménagement de cette immense aire, au potentiel d'urbanisation extraordinaire, par un projet qui ne correspond pas à une vision d'une trame urbaine en accord avec toutes ses constituantes limitrophes est prématuré, voire même précipité.

**Opinion #2** : De plus, à ma connaissance, l'absence d'un plan détaillé d'aménagement du territoire O1-T5 ainsi que la preuve d'harmonisation entre le projet d'habitation à forte densité et son milieu d'accueil n'a pas été faite à ma satisfaction. En effet, ce que j'ai lu, par exemple : *Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme C12-AC-01* (document **1a3b1**; obtenu via le site de la commission OCP) ne m'a pas convaincu.

Bien au contraire, je suis sans mot face à la formulation de la conclusion dudit avis. Ainsi, le comité reconnaît noir sur blanc faire face à une réelle absence **d'information au sujet des impacts, tant au plan social que du design urbain, des ensembles à haute densité** et, du même souffle, avalise cet important projet immobilier sur l'une des plus importantes aires encore disponible dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

**Opinion #3** : Pris dans son ensemble, si ledit projet est mené à bien, je vois difficilement qu'on puisse construire autre chose que des (d'autres) tours de 12 à 15 étages dans la zone O1-T5 identifiée au plan d'aménagement de la ville de Montréal. Je suis d'avis que ce projet, par l'ensemble de ces caractéristiques, ne correspond pas du

2 Conseil du bâtiment durable du Canada - [www.cagbc.org](http://www.cagbc.org)

3 Le programme le plus connu dans le secteur de la construction écologique est celui de la certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) conçu par le US Green Building Council.

4 PMAD – Plan métropolitain d'aménagement et de développement. Les formes d'habitat et la planification des densités résidentielles. Document de référence. 9 mars 2011.

5 Si utile, voir calculs des aires à l'annexe 2.

tout à ma vision d'une trame urbaine moderne. Oui pour une densification du territoire, mais non à des tours d'habitation tel que proposé dans le projet à l'étude.

**Opinion #4** : Nul ne contestera que la trame urbaine soit en quelque sorte une entité organique en constante évolution et qui se forme petits pas par petits pas. Toutefois, je suis d'avis que les intérêts à court et moyen termes d'un promoteur immobilier (e.g. rentabilisation de ses investissements) **ne devrait pas primer** sur les intérêts de LA communauté (i.e. résidents, commerçants et institutions) dont l'horizon est essentiellement le long terme (15 à 25+ ans), tout particulièrement lorsqu'il s'agit d'un projet qui pourrait laisser une cicatrice dans la trame urbaine. Ainsi, la discussion entre le promoteur, l'arrondissement et les citoyens doit se poursuivre.

**Opinion #5** : Selon moi, la prémisse voulant que la gare Bois-de-Boulogne constitue un « vrai » pôle d'attraction pour les nouveaux résidents est **fausse**. En effet, celle-ci même s'il elle devait être aménagée convenablement à court terme n'attirerait pas davantage de clientèle sur le réseau de AMT compte tenu de l'ampleur des mesures correctives<sup>6</sup> à mettre en place afin de rendre la ligne Blainville – Montréal réellement attractive.

**Opinion #6** : La volumétrie de l'ensemble du projet va favoriser d'importants courants d'air localement, au front des bâtiments sur les trottoirs (e.g. le long de la rue H.-B.), rendant la marche très inconfortable, tout particulièrement en hiver. Ce point est d'autant plus important que les vents dominants sont exactement dans l'axe de la rue H.-B. (voir ci-dessous pour référence sur la direction des vents à Montréal).

**Opinion #7** : Je suis d'avis que certaines études (volumétrie et vue en coupe) sont trompeuses, – rien d'intentionnel de la part du promoteur. En effet, les résultats des études (selon méthodes classiques) de volumétrie, tout particulièrement celles montrant la vue de la rue, suggèrent qu'un ensemble de 8 bâtiments ne sera pas vu de la rue Tanguay. Je suis d'une opinion contraire car la méthodologie retenue ne tient pas compte de la réalité terrain. En effet, l'ensemble des bâtiments ne sera pas vu de la rue Tanguay (au Nord de Henri-Bourassa) que si on est debout au milieu de ladite rue et en face d'un bâtiment.

L'étude ne fait aucunement mention des **autres cas de figure** que sont (a) les espaces entre deux bâtiments; (b) les balcons avants et arrières faisant face à l'Ouest; (c) les trottoirs de la rue Henri-Bourassa côté Sud; (d) des résidences construites sur les rues avoisinantes au Sud de Henri-Bourassa; et (e) des balcons arrières des résidences localisées en périphéries du stationnement du Loblaws.

**Opinion #8** : Je suis d'avis que la présence des prisons Tanquay et de Bordeau, situées tout juste en périphérie du site, aura une incidence sur le portrait type des futurs occupants / acheteurs des logements du projet; de cela on a trop peu discuté.

---

<sup>6</sup> Bruno Bisson, La Presse. Trois lignes de trains sous la montagne. Publié le 09 novembre 2009 à 05h00 sur Cyberpresse.

**Opinion #9 :** Selon ce que j'ai entendu lors de la première séance de questions organisé par l'OCP, je suis d'avis que certaines (une ou deux) prémises considérées et utilisées pour l'évaluation de l'écoulement sur les rues limitrophes des « autos » en provenance du site sont fausses rendant ainsi certaines des conclusions « non représentatives » de la situation rencontrée sur le terrain. En effet, la spécialiste a dit que le modèle utilisé considérait que les autos en provenance du site allaient se comporter comme celles présentes sur la rue H.-B.; il s'agit là d'une erreur majeure car la majorité (supposons 70% comme un cas de figure réaliste) des véhicules sur H.-B. représentent des cas en transit. À mon avis<sup>7</sup>, les résidents de ce secteurs qui utiliseront leur auto vont circuler dans le quartier comme le font les autres résidents du quartier et non comme les « 70 % » en transit.

## 5. Les préoccupations liées au projet

**Préoccupation #1 :** Je suis préoccupé par la volumétrie du projet.

Les vues en coupe proposées suggèrent que de l'Est, par exemple de la rue Tanguay, on ne verra pas lesdits bâtiments du complexe immobilier. S'il est vrai qu'ils ne seront pas vue d'un piéton situé au milieu de la rue Tanguay, il faut que ce piéton soit debout au milieu de la rue et en face d'un édifice à deux étages.

Ce que ne révèle pas ces études c'est que lesdits bâtiments seront bien visible pour un piéton qui serait situé entre deux maisons de la rue Tanguay; et sûrement très visible de la cour arrière de toutes les propriétés (ouest) de la rue Tanguay au nord de Henri Bourassa<sup>8</sup>. Ces bâtiments seront bien en vu à partir de plusieurs autres endroits situés en périphérie du site; et pas uniquement par ceux qui passeront dans le voisinage ou qui occupent (occuperont) un site situé en bordure du site.

**Préoccupation #2a :** Je suis préoccupé tant par la qualité de l'exécution des futurs travaux de décontamination (sous-sol) et de démolition des structures hors sols que par le va-et-vient des nombreux camions qui devront avoir accès au chantier. En effet, puisque le projet se réalisera en plusieurs phases, il est justifié de penser que l'ensemble des travaux (démolition, décontamination et construction) aura lieu sur plusieurs années.

**Préoccupation #2b :** Ma<sup>9</sup> préoccupation en tant que résidente du quartier et professionnelle en environnement est que ce **terrain contaminé soit réhabiliter** dans les règles de l'art par une firme reconnue et compétente afin de **ne pas laisser de passif environnemental aux résidents** actuels et futurs.

7 Professionnellement, j'ai déjà eu à réaliser des études d'écoulement d'un traceur dans des réacteurs; c'est un peu la même chose que l'écoulement des autos sur les rues d'une ville.

8 Photos – voir annexe 1 (présentation ppt).

9 Communication personnelle avec une résidente de mon quartier, mais dont la profession est la réhabilitation des sites contaminés. Ainsi, j'ai cru bon ajouter sa préoccupation à ma liste des préoccupations.

**Préoccupation #3a :** Je m'inquiète du devenir (sur 25 ans) de pareil projet immobilier et des conséquences qui découleront si ce projet immobilier restera isolé – qu'aucun autre projet immobilier ne se développe en périphérie : je crains que celui-ci ne vieillisse mal, très mal, et devienne un lieu comme le complexe immobilier L'Acadie / Henri-Bourassa dans les années 2000. En d'autres mots, que le complexe devienne un taudis, un ghetto. Le rapport<sup>10</sup> décrit la situation passée en ces termes : *Le complexe résidentiel des Places l'Acadie et Henri-Bourassa a été construit au début des années '60. Il comprenait 23 bâtiments résidentiels comptant chacun environ 27 logements, abritant près de 600 ménages. Avec les années, l'entretien des bâtiments a été grandement négligé et des problèmes de salubrité des logements sont apparus, affectant les conditions de vie et la sécurité des résidents.*

**Préoccupation #3b :** Je m'inquiète du devenir (sur 25 ans) de pareil projet immobilier et des conséquences qui découleront si ce projet voit le jour et que les aires avoisinantes se développent à l'image de ce projet (bâti de type résidences à 12 étages) : je crains qu'on désenclave le secteur par l'ouverture des rues McDuff et Dazé ce qui va nécessairement entraîner une augmentation significative de la circulation automobile sur les rues Tanguay, Verville et Jeanne-Mance et sur la rue Pointcaré, respectivement à l'Est et à l'Ouest de ce projet .

**Préoccupation #4 :** Je suis préoccupé par l'impact environnemental de ce projet. Ainsi, je me demande : dans quel mesure ce projet sera-t-il respecter les « normes » en matière de construction environnementale et quels sont les métriques utilisés pour évaluer ce projet?

De plus, sachant que les immeubles contribuent pour 30% de la consommation d'énergie et pour 27% de la production des gaz à effet de serre au Canada<sup>11</sup>, je me demande : comment ce projet va t'il pouvoir répondre aux défis environnementaux de demain? Le programme le plus connu dans le secteur de la construction écologique est celui de la certification LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) conçu par le *US Green Building Council*.

Information complémentaire :

La ville de Montréal se targue d'être à certains égards une ville moderne et respectueuse de l'environnement, voire même à l'avant-garde en ces domaines. Montréal fait même la promotion du design et de la construction du premier éco-campus (Hubert Reeves) aux bâtiments 'verts' ou en voie d'être certifiés LEED.

**'Les 34 villes créatives de l'UNESCO réunies à Montréal' (Mai 2012)** Francesco Bandarin, sous-directeur général pour la Culture à l'UNESCO, a tenu à féliciter Montréal

<sup>10</sup> Projets de règlements P-08-052 et P-04-047-70. Projet de réaménagement des places L'Acadie et H.-B. Rapport de consultation publique (1er mai 2009).

<sup>11</sup> Conseil du bâtiment durable du Canada - [www.cagbc.org](http://www.cagbc.org)

pour son soutien continu et son dynamisme au sein du Réseau. « Montréal inspire par son travail rigoureux et engagé, mené dans le cadre du chantier Montréal Ville UNESCO de design, mettant en valeur les créateurs et la créativité comme moteur de la qualité de vie urbaine et du développement socio-économique et culturel de la métropole », a déclaré M. Bandarin. ... L'objectif du chantier Montréal Ville UNESCO de design est d'accroître la qualité du design des objets, édifices et espaces publics destinés aux Montréalais au moyen d'une meilleure intégration des designers de diverses disciplines en amont des projets.

**Avril 2012. Éco campus Hubert Reeves<sup>12</sup>.** L'Éco-campus Hubert Reeves, dont le premier bâtiment est prévu pour 2013, sera un quartier à part entière du campus Saint-Laurent du Technoparc Montréal. L'organisme souhaite y implanter des centres de recherche et des entreprises consacrés au développement de technologies propres.

Ce projet fera entrer Saint-Laurent dans une nouvelle ère industrielle. Les 6 à 8 bâtiments de 4 à 5 étages qui seront construits dans ce parc d'affaires de nouvelle génération devront répondre aux normes environnementales les plus strictes.

«On préconise l'utilisation de matériaux locaux, durables et avec contenu recyclé pour la construction des bâtiments. Chaque entreprise qui s'implante est encouragée à s'engager dans une démarche de certification pour bâtiment vert», dit M. Monette. Il veut notamment faire une grande place aux structures en bois. On prévoit aussi la collecte de l'eau en provenance des toitures pour l'entretien des surfaces végétalisées.

**Préoccupation #5 :** Je suis préoccupé par l'aspect visuel, par l'harmonie d'ensemble du bâti. Ainsi, à l'ère des technologies de communication par satellite (selon différents paramètres socio-économiques ou technologiques ou selon les conditions d'achats, etc.) on verra apparaître l'installation d'un nombre important de 'soucoupes' sur les balcons. Conséquemment, c'est ainsi que l'on verra se détruire l'expression architecturale des bâtiments via une image **non** cohérente et visuellement **non** intéressante. Pour éviter cela, il importe que le promoteur prenne une entente avec un fournisseur de service de télécommunication et que l'installation de toute la quincaillerie se fasse pendant la phase de construction.

**Préoccupation #6 :** Je suis préoccupé par une des conséquences découlant de la volumétrie de l'ensemble du projet : tout particulièrement au sujet de l'écoulement d'air au niveau de la rue. Ainsi, sur le trottoir Henri-Bourassa (côté Nord), un piéton marchant d'Est en Ouest aura à longer 3 bâtiments d'une longueur d'environ 440 pieds linéaires. Sachant qu'en région urbaine, pour l'année 1999, **plus de 38 % des vents soufflent dans les directions Est et Nord-Est<sup>13</sup>**, je crains que cette marche face au vent dominant d'Ouest ou Sud-Ouest soit très inconfortable, tout particulièrement en hiver.

12 Pierre Thérout. Les Affaires. 14-04-201 (modifié le 12-04-2012 à 09:53) ; site internet : LesAffaires.Com

13 Phrase extraite du rapport Projet de R&D sur la mesure, la prévention et le contrôle, la prévision, la surveillance et la détection des odeurs liées aux opérations de compostage – Rapport final. Ville de Montréal – Odotech – Solinov. Partie D. Pages 215-216.

**Préoccupation #7 :** Je suis préoccupé par l' "encloisonnement"<sup>14</sup> des piétons qui auront à marcher entre le pied des trois bâtiments (situé au front de la propriété) et les flaques d'eau ou les bancs de neige qui s'amoncelleront le long du trottoir Nord de Henri-Bourassa, en hiver. La circulation automobile sur la rue H.-B. engendrera de sérieux problèmes pour ces piétons. Davantage à cet endroit? Oui. Pourquoi? Simplement parce que, en direction Ouest, il n'y a que le passage sous la voie ferrée qui soit en vue, conséquemment, les automobilistes ont plutôt tendance à « penser à eux » plutôt qu'au piétons déambulant sur le trottoir. C'est pas scientifique, mais je passe par là pratiquement à tous les jours.

**Préoccupation #8 :** Bien qu'il soit fait mention d'un aménagement paysager en périphérie et au centre du complexe immobilier, je reste quand même très préoccupé par le phénomène des îlots de chaleur en milieu urbain. En effet, je crains qu'il n'y ait sur le site que trop peu d'arbres créant ainsi les conditions propices à la création d'un îlot de chaleur.

Pour illustrer ma préoccupation au sujet des îlots de chaleur, je renvoie le lecteur aux photos montrant les petites surfaces disponibles en périphérie du site pour la croissance d'arbres ou encore pour plus d'information sur le sujet des îlots de chaleur, le lecteur est invité à consulter le lien internet fourni à l'annexe 3.

**Préoccupation #9 :** Trop peu d'information est disponible sur l'incidence et/ou l'influence (positif/négatif; à court, moyen et long termes, une fois la construction complétée) de deux importants centres pénitenciers (Bordeau et Tanguay) sur le développement de la trame urbaine mais surtout sur le portrait socio-économique des futurs résidents du secteur en développement.

**Préoccupation #10 :** Trop peu d'information est disponible sur l'influence du chemin (privé) de la prison Tanguay (avec sortie sur H.B.) sur les résidents du projet qui occuperont les cours situées en bordure de ce chemin.

**Préoccupation #11a :** Compte tenu de l'achalandage de la rue H.B., je suis préoccupé par la traverse de cette artère au débit de circulation important. Pour les résidents du projet, il y aura deux traverses possibles : (a) en face du Loblaws et (b) à la rue Hogue.

**Préoccupation #11b :** Compte tenu de la présence d'une **chute à neige** située sur la bretelle de la rue H.-B. (tout près de la SAAQ), je suis préoccupé par la traverse de ce petit tronçon de rue ou encore par la marche sur le trottoir menant à la gare de train Bois-de-Boulogne. En d'autres mots, en hiver, cette **chute à neige** représente un pôle de convergence pour de gros camions qui viennent et repartent à une fréquence importante. Conséquemment, cela va représenter une aire conflictuelle entre piétons et camions; les premiers désirant se rendre ici ou là et les seconds désirant avoir accès à la chute à neige. De cette problématique on en parle peu ou pas dans le dossier du

---

<sup>14</sup> Néologisme (de mon cru) désignant une situation qui se rapprochait d'un effet tunnel dans lequel le piéton fera l'expérience (vivra) d'une série de situations parfois difficiles, parfois hasardeuses, voire même dangereuses.

promoteur.

**Préoccupation #12 :** La densité d'occupation du site étant élevée (environ 1100 logements sur 4,2 ha), conséquemment le parc automobile de l'ensemble des résidents aura une incidence sur l'achalandage dans les rues limitrophes; de cela je suis préoccupé car l'étude d'impact, qui repose sur une ou deux **fausses prémisses**, ne rend pas compte de la réalité du terrain.

## 6. Les suggestions et les commentaires pour améliorer le projet

À l'arrondissement, au sujet du projet discuté dans l'avis C12-AC-01, je formule le **commentaire** suivant :

- Comment avez-vous pu réussir à conclure que vous étiez face à une réelle absence d'information au sujet des impacts, tant au plan social que du design urbain, des ensembles à haute densité et, du même souffle, avaliser un important projet immobilier sur l'une des plus importantes aires encore disponibles dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville? Plus encore, compte tenu de l'importance des recommandations soulevées dans l'avis, comment avez-vous pu émettre un avis favorable sachant bien les conséquences à long terme, de votre position, sur la trame urbaine de notre quartier?

Compte tenu des importantes conséquences de cet avis, revoici la transcription intégrale de la conclusion dudit avis donné lors de la réunion du 17 février 2012<sup>15</sup>:

*Le comité émet un avis favorable à la poursuite du processus devant mener à l'adoption du projet visant la construction de plusieurs immeubles multifamiliaux dans le secteur du boulevard Henri-Bourassa Ouest et de la rue Meilleur en vertu de l'article 89 30 de la Charte et à la modification du plan d'urbanisme. Il estime que le projet doit être bonifié à la lumière de l'ensemble des commentaires et recommandations soulevés dans l'avis.*

*À l'arrondissement, le comité recommande de diminuer le C.O.S. maximal proposé pour le faire passer de 7 à 5 et ainsi mieux refléter la densité du projet. Il lui recommande de compléter la réalisation de la voie publique et le parc dès la première phase de développement et lui suggère d'améliorer la qualité du domaine public sur le boulevard Henri-Bourassa pour favoriser la déambulation des piétons entre le site et la gare de train de banlieue. Enfin, il lui recommande de documenter les impacts des ensembles denses construits dans l'arrondissement, tant sur le plan social que sur le design urbain, afin d'en tirer des leçons pour les projets à venir.*

Je suggère à l'arrondissement et au comité des citoyens :

- Maintenir la discussion avec le promoteur
- Développer une vision d'ensemble, une vision tournée vers l'avenir, une vision respectueuse de l'environnement

<sup>15</sup> Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (C12-AC-01); voir Document 1a3b1 – via Site OCP de Montréal.

- Faire la promotion d'un concours d'urbanisme afin de définir les paramètres d'ensemble de l'occupation et de l'aménagement du territoire, conséquemment du développement de la trame urbaine
- Communiquer la date de la prochaine réunion durant laquelle l'arrondissement fera le point sur le présent projet
- Fournir au promoteur les métriques utilisées en matière de éco construction (par exemple celles utilisées pour la certification LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) conçu par le *US Green Building Council*).

Je **suggère** au promoteur de :

- Assurer l'harmonie entre le bâti existant et le nouveau;
- Revoir le bâti du projet afin que celui-ci respecte les critères de densité du secteur 01-T5 tel que présenté au plan d'aménagement de la ville de Montréal;
- Participer au un concours d'urbanisme;
- Fournir la liste des métriques utilisées pour évaluer l'ensemble de son projet;
- Refaire (en partie) l'étude d'impact de la circulation automobile sur les rues limitrophes
- Réévaluer le positionnement des bâtiments en bordure (ou presque) du trottoir – compte tenu :
  - de la problématique des vents dominants soufflants en direction Nord et Nord-Est
  - de l'effet tunnel (sur environ 450 pieds linéaires)

Je **suggère** tant au promoteur qu'à l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville de :

- Mettre en œuvre les mesures nécessaires à la correction des points suivants:
  - Phénomène des îlots de chaleur – planter davantage d'arbres en périphérie des bâtiments;
  - Faire appel à une firme compétente en matière de décontamination des sols;

- Minimiser la durée des travaux de démolition et décontamination et voir à minimiser le va-et-vient des camions;
- Les conflits piétons – autos/camions : par exemple aux environs de la chute à neige.
- Améliorer les traverses piétonnières au croisement des rues H.-B. et Hogue et des rues H.-B. et 'Loblaws' ainsi que celle situé au niveau de la bretelle H.-B.

En conclusion, la vision que je me fais de mon quartier se résumerait par cette dernière recommandation que j'aimerais voir le promoteur faire sienne :

- Aménager la trame urbaine différemment et construire autrement, via une nouvelle proposition de projet qui serait porteur d'une vision nouvelle, par exemple : un projet de type Éco Design ou Éco construction ou Éco civisme.

Ainsi, lorsque je regarderai la nouvelle mouture du futur projet immobilier, je veux pouvoir dire OUI à la question suivante :

- Est-ce que le projet résidentiel que le promoteur Musto veut réaliser correspond à l'identité présente et future que je me fais de « notre » quartier ?

**Annexe 1** : Afin d'illustrer mon propos, voici les images (diapos) que je me propose de présenter lors de mon allocution, si bien sûr je suis invité à présenter mon mémoire.

**Revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q.  
Arrondissement Ahuntsic - Cartierville**

Présenté à: Jean Paré, Président OCP de Montréal

Préparé par: Denis Rho, Citoyen Ahuntsic-Cartierville

Préparé le : 24 mai 2012

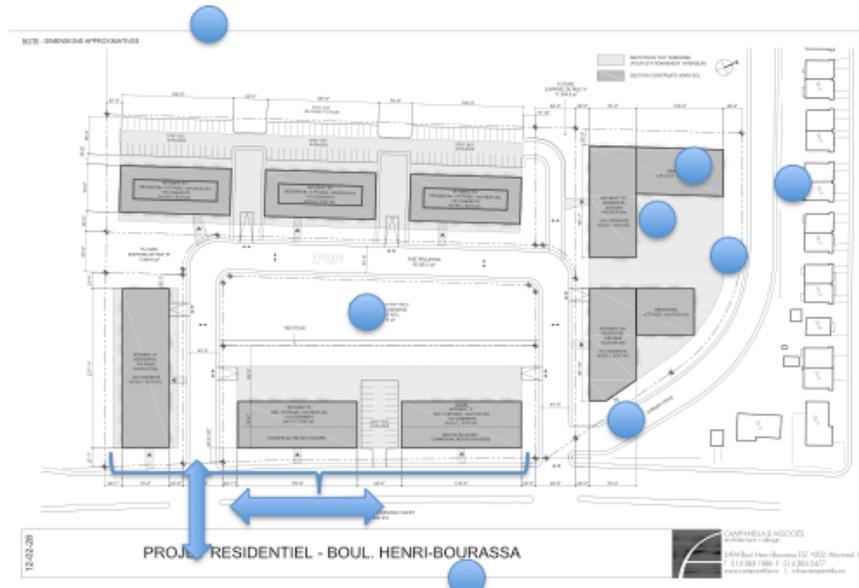
# opinions

1. **L'ampleur** du projet (8 bâtiments, environ 1100 logements sur 4,2 ha) va définitivement **marquerait un tournant dans le devenir** de la trame urbaine du quartier.
2. Le **manque d'un plan** ainsi que la **preuve d'harmonisation** entre le projet d'habitation à forte densité et son milieu d'accueil reste (encore) à faire.
3. Si ledit projet est mené à bien, cela créerait un précédent pour ne construire que des (d'autres) tours d'environ 12 - 15 étages dans la zone 01-T5.
4. Les intérêts à court et moyen termes d'un promoteur **ne devraient pas prévaloir** sur les intérêts de **LA** communauté dont l'horizon est principalement le moyen et le long termes (15 à 25+ ans).
5. L'argumentaire de la **gare** Bois-de-Boulogne: un pôle d'attraction pour les futurs acheteurs – **une illusion?**
6. **La volumétrie** de l'ensemble du projet va favoriser d'importants courants d'air localement rendant la **marche au front des édifices très inconfortable**, tout particulièrement en hiver.
7. Les études de **volumétrie** et les **vues en coupe** sont trompeuses.
8. Présence des centres pénitenciers Tanguay et Bordeau... incidence sur la clientèle future?
9. Problématique relative à la présence du chemin de la prison Tanguay... peu discuté.
10. **Circulation automobile** sur les rues limitrophes : **fausses prémisses** donc conclusions erronées.

# préoccupations

1. L'importance non négligeable de la volumétrie du projet; conséquemment les bâtiments seront **bel et bien visibles** et ce de plusieurs endroits dans le quartier
2. Les travaux de décontamination et de démolition... **qualité, durée et va-et-vient des camions**
3. Le devenir du projet – quels seront les **conséquences**? si (a) le complexe immobilier reste isolé ou (b) partie d'un plus large complexe érigé sur 13 ha, voire 20 ha
4. **Impact environnemental**? Respect des « normes » LEED en matière de construction environnementale; voir Éco-parc industriel Hubert Reeves (St-Laurent).
5. **Harmonie visuelle** (image **non** cohérente et visuellement **non** intéressante) sera perturbée par la présence de nombreuses 'soucoupes'.
6. En 1999, **plus de 38 % des vents soufflent dans les directions Est et Nord-Est**, la marche face au vent dominant d'Ouest ou Sud-Ouest soit très inconfortable, tout particulièrement en hiver.
7. Le bâti au front de la propriété = **effet tunnel** ou « enclouement » des piétons qui auront à marcher entre le « pied » des trois bâtiments et les « flaques d'eau » ou les « bancs de neige »...
8. Phénomène des îlots de chaleur par manque d'arbres (trop petites surfaces en périphérie)
9. Présence de 2 centres pénitenciers (trop peu d'information disponible)
10. Présence du chemin privé de la prison
11. **Conflits piétons – autos/camions**: achalandage important sur H.B. et accès à la chute à neige
12. **Circulation automobile** sur les rues en périphérie du site (étude d'impact à revoir)

## Projet Musto: problématiques (aperçu)



- ✓ Ampleur du bâti
- ✓ Vues sur les cours arrières (rue Tanguay)
- ✓ Trottoir et traverses rue H.-B.
- ✓ Vents dominants en direction Nord-Est
- ✓ Îlot de chaleur: Arbres sur la propriété et en périphérie
- ✓ Architecture des 2 édifices 4 étages
- ✓ Proximité du chemin de la prison
- ✓ Volumétrie: vues du Sud vers le complexe immobilier
- ✓ À proximité : les 2 centres pénitenciers
- ✓ Ensoleillement inadéquat

**Problématique : Volumétrie**

« Vues » du complexe immobilier à partir de la rue Tanguay

L'embouchure de la rue Dazé  
(coin rue Tanguay)



Entre deux maisons



- ✓ Résidents de la rue H.B.
- ✓ Résidents de la rue Hogue
- ✓ Résidents en périphérie du stationnement du Loblaws

Photos: D. Rho (2012)

## Problématique: **Îlots de chaleur**

Le cas L'Acadie: Quelles sont les possibilités  
d'avoir plus que des arbustes?

Présentement: Présence d'arbres en  
périphérie du site, au trottoir rue H.-B.



Photos: D. Rho (2012)

## Exemples de structures périphériques

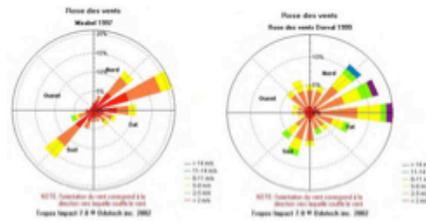


Photos: D. Rho (2012)

## Problématique : Les vents dominants

*En région urbaine (Dorval), pour l'année 1999, plus de 38% des vents soufflent dans les directions Est et Nord-Est.*

Les roses des vents pour les données météorologiques, issues des stations de Mirabel et de Dorval, sont présentées à la figure suivante.



## Projet Musto: **si** semblable au bâti du Groupe Tyron : L'Acadie - H.B.

Exemple d'édifices à 12 étages.



Notez le peu d'espace pour les arbres.



Phénomène de tunnel...  
Phénomène d'encloisonnement...

Photos: D. Rho (2012)

## Projet Musto: **si** semblable au bâti du Groupe Tyron : L'Acadie - H.B.

Habitations Bois-de-  
Boulogne (6 étages)



- Projet Musto: si...
- Remarquez le bâti 6 étages (arrière-plan)...
- Maintenant, imaginez un instant un bâti typique du quartier Ahunstic (01-02) – 1 à 4 étages qui serait voisin d'édifices semblables à certains de ceux-ci !
- La discussion avec le promoteur doit se poursuivre... les citoyens sont prêts à s'impliquer.

Image: Document « Projet de réaménagement  
des places L'Acadie et H.B. »

## Autres exemples: édifices à 6 étages



- ✓ Trame urbaine davantage compatible avec le bâti existant ailleurs dans Ahuntsic-Cartierville
- ✓ Arbres à maturité aideront à minimiser le phénomène îlot de chaleur
- ✓ Balcons à large surface
- ✓ C.O.S. : ...



## Pourquoi pas un projet éco construction?

### Maison du Développement durable :

Tous les éléments pour faire un bon bâtiment vert y sont: mur végétal, matériaux recyclés. La consommation d'électricité devrait être la moitié d'un immeuble à bureau équivalent (vise la certification LEED Platine).



Photos: Alexis Hamel 2011 via site internet IMTL.ORG

Windmill Developments en partenariat avec BuildGreen a réalisé ce projet de réaménagement – 15 ha - de friches industrielles (Victoria, BC).

Ce développement LEED Platine est l'un des 16 développements ayant reçu la prestigieuse distinction *Clinton Climate Initiative Climate Positive*; une référence en matière de design et d'innovation.



Technoparc Montréal, le plus prestigieux parc de recherche scientifique au Canada: Éco-campus Hubert Reeves



## Recommandations

- À l'arrondissement, au sujet de l'avis C12-AC-01 (février 2012) qui avalise la poursuite du processus, je formule le commentaire suivant :
  - Comment avez-vous pu réussir à conclure que vous étiez face à une réelle absence d'information au sujet des impacts, tant au plan social que du design urbain, des ensembles à haute densité et, du même souffle, avaliser un important projet immobilier sur l'une des plus importantes aires encore disponibles dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville?
  - Plus encore, compte tenu de l'importance des recommandations soulevées dans l'avis, comment avez-vous pu émettre un avis favorable sachant bien les conséquences à long terme, de votre position, sur la trame urbaine de notre quartier?

## Recommandations

- Je suggère à l'arrondissement et au comité des citoyens :
  - Maintenir la discussion avec le promoteur
  - Développer une vision d'ensemble, une vision tournée vers l'avenir, une vision respectueuse de l'environnement
  - Faire la promotion d'un concours d'urbanisme afin de définir les paramètres d'ensemble de l'occupation et de l'aménagement du territoire, conséquemment du développement de la trame urbaine
  - Communiquer la date de la prochaine réunion durant laquelle l'arrondissement fera le point sur le présent projet
  - Fournir au promoteur les métriques utilisées en matière de éco construction (par exemple celles utilisées pour la certification LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) conçu par le *US Green Building Council*).
  
- Je suggère au promoteur de :
  - Assurer l'harmonie entre le bâti existant et le bâti du nouveau projet;
  - Revoir le bâti du projet afin que celui-ci respecte les critères de densité du secteur 01-T5 tel que présenté au plan d'aménagement de la ville de Montréal;
  - Participer au un concours d'urbanisme;
  - Fournir la liste des métriques utilisées pour évaluer l'ensemble de son projet;
  - Refaire (en partie) l'étude d'impact de la circulation automobile sur les rues limitrophes
  - Réévaluer le positionnement des bâtiments en bordure (ou presque) du trottoir – compte tenu :
    - de la problématique des vents dominants soufflants en direction Nord et Nord-Est
    - de l'effet tunnel (sur environ 450 pieds linéaires)

## Recommandations

- Je suggère tant au **promoteur** qu'à **l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville** de :
  - Mettre en œuvre les mesures nécessaires à la correction des points suivants:
    - Phénomène des **îlots de chaleur** – planter davantage d'arbres en périphérie des bâtiments;
    - Faire appel à une **firme compétente** en matière de décontamination des sols;
    - **Minimiser la durée** des travaux de démolition et décontamination et voir à minimiser le va-et-vient des camions;
    - Les **conflits piétons – autos/camions** : par exemple aux environs de la chute à neige.
    - **Améliorer** les traverses piétonnières au croisement des rues H.-B. et Hogue et des rues H.-B. et 'Loblaws' ainsi que celle situé au niveau de la bretelle H.-B.

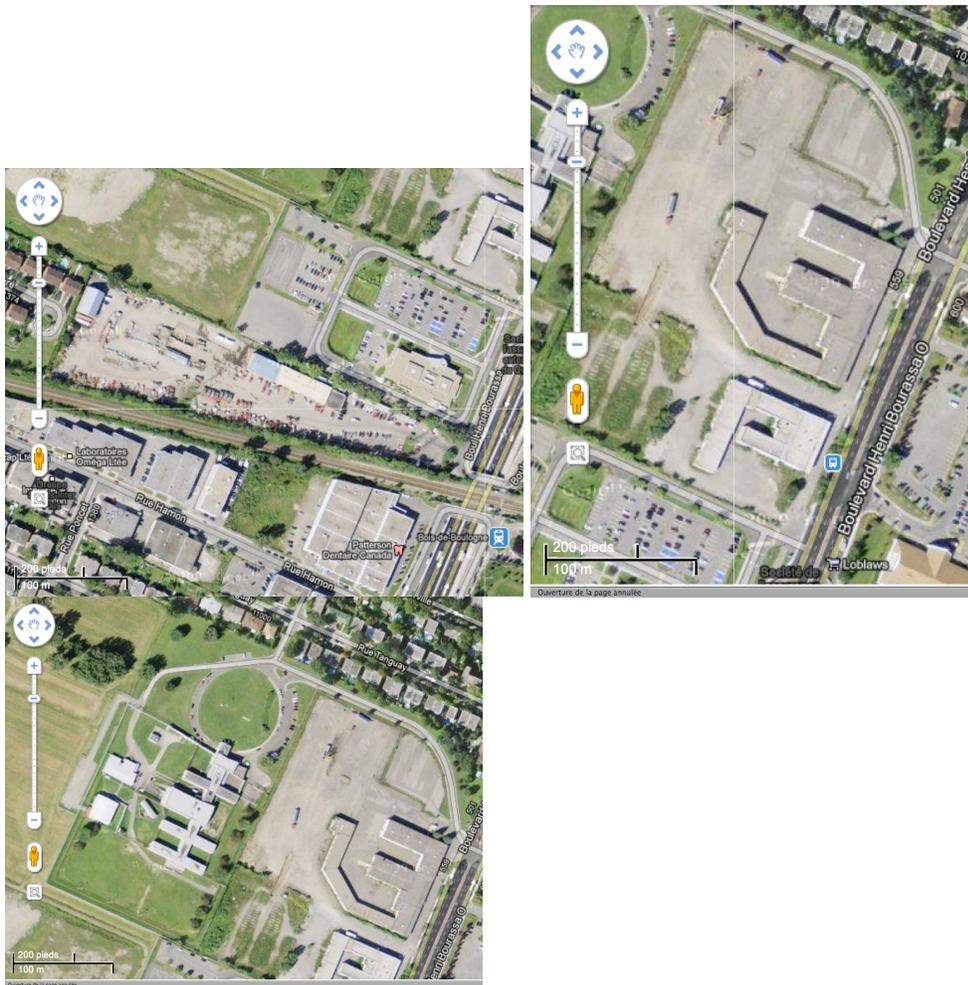
## Recommandations

- En **conclusion**, la vision que je me fais de mon quartier se résumerait par cette dernière recommandation que j'aimerais voir le **promoteur** faire sienne :
  - Aménager la **trame urbaine** différemment et construire autrement, via une nouvelle proposition de projet qui serait porteur d'une vision nouvelle, par exemple : **un projet de type Éco Design ou Éco construction ou Éco civisme**.
  - Ainsi, lorsque je regarderai la nouvelle mouture du futur projet immobilier, je veux pouvoir dire OUI à la question suivante :
    - Est-ce que le projet résidentiel proposé correspond à l'identité présente et future que je me fais de « notre » quartier ?

Merci, M. le Président.

**Annexe 2 :** Images Google Maps utilisées pour calculer les aires du projet Musto et des sites limitrophes.

Projet Musto :	environ 4,2 ha
Site Ville de Montréal :	environ 1,5 ha
Site SAAQ :	environ 2.8 ha
Site Prison Tanguay :	environ 5,0 ha
Sous-total :	<hr/> environ 13,6 ha
Site « rue H.B. jusqu'à rue McDuff » :	environ 6 ha
Grand total :	<hr/> environ 20 ha.



Annexe 3 : Liens ou documents utiles.

Sujet #1: La densité, un concept malmené. Pourtant...:

<http://www.sagacite.org/2011/02/densite/>

La densité résidentielle est loin d'être exclusivement synonyme de tours à logement ! Tout en assurant un niveau de densité convenable, des combinaisons de maisons en rangées, de duplex et de triplex peuvent contribuer à créer des milieux de vie durables, agréables et diversifiés. En fait, lorsque bien appliqué, le concept de densité peut être parfaitement compatible avec les besoins typiques des familles : espace suffisant, intimité, verdure. La taille parfois plus restreinte des espaces privés est compensée par la qualité et la quantité des espaces semi-privés et publics. En outre, il s'agit d'un choix de vie souvent plus économique pour tout un chacun.

Sujet #2: Mesures de lutte aux ilots de chaleur urbains:

[http://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/988\\_MesuresIlotsChaleur.pdf](http://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/988_MesuresIlotsChaleur.pdf)