

Projet de construction Musto, sur les terrains de l'ancien garage du
Ministère des transports du Québec, Henri-Bourassa et Meilleur.

Texte présenté à la séance du 6 mai 2012

OCPM

Jocelyne Chênevert

J'ai vécu presque toute ma vie dans Ahuntsic et dans Ahuntsic ouest depuis 43 ans, sur la rue Tolhurst. C'est donc à titre de citoyenne que je vous présente ma position. Je suis consciente que ma présentation étant parmi les dernières je n'apporterai probablement pas d'idées vraiment nouvelles. Mais la répétition d'une idée entraîne parfois sa réalisation.

En rédigeant mon mémoire, j'ai trouvé dans ma bibliothèque un ouvrage de James Lorimer : "La cité des promoteurs". Même si ce volume date des années '80, en le relisant en diagonale, j'ai été surprise de voir qu'il était encore d'une brûlante actualité. J'utiliserai deux passages de ce volume au cours de ma présentation.

Alors, suite aux séances d'information de l'OCPM sur le projet de construction Musto, voici ma position et ensuite mes recommandations.

Je suis contre le projet pour trois raisons. Premièrement, le projet est physiquement un îlot refermé sur lui-même sans continuité avec le quadrillage des rues déjà existant dans le quartier auquel il est accolé.

Un îlot refermé sur lui-même peut parfois se justifier quand le terrain est déjà une enclave comme dans le cas de l'espace compris entre l'Acadie, Henri-Bourassa, côté sud, et l'autoroute 15.

Mais ce n'est pas le cas ici. Le terrain vendu à monsieur Musto fait partie d'un vaste espace en mutation à la périphérie d'un quartier déjà développé sur un plan en damier. Si on laisse se construire en îlot fermé au lieu de respecter la trame urbaine, c'est aussi tout l'espace contigu, appelé à être développé dans un avenir plus ou moins rapproché qui sera stigmatisé, hypothéqué et risquera d'être développé de la même façon. Et d'un problème urbanistique, on en créera un deuxième.

Un îlot replié sur lui-même parce que non-intégré à la trame urbaine déjà existante risque de devenir un ghetto et ça, je ne le veux pas.

Je suis contre ce projet pour une deuxième raison : la hauteur des bâtiments qui ne s'agence nullement avec les hauteurs du quartier Ahuntsic et qui entraîne une densité trop forte par rapport à l'espace occupé.

Une ville doit être belle. En Europe, à Copenhague, par exemple, les urbanistes ont décidé que les bâtiments, même dans le centre-ville ne devraient pas dépasser 4 étages. Résultat : une urbanité qui donne à la ville une convivialité et une dimension humaine très appréciée. Le développement proposé par Musto irait à l'encontre de cette urbanité qu'on devrait rechercher pour une ville et pour un quartier résidentiel.

Ce projet de bâtiments de 6, 8 ou 12 étages est tellement démesuré en hauteur que les promoteurs ont cru bon créer une zone tampon, côté est, en proposant des bâtisses plus basses que l'ensemble soit des bâtisses de 4 étages pour tenter de camoufler au regard des citoyens de la rue Tanguay et des rues voisines, ce monstre immobilier d'immeubles beaucoup trop élevés et complètement déconnectés de l'environnement adjacent.

Je me suis aussi posé la question de l'adéquation entre le nombre élevé de logements que l'on va construire à Montréal et particulièrement dans cette zone qui nous concerne et l'augmentation prévue de la population dans ces mêmes années. Un intervenant, la semaine dernière, avait des chiffres pour montrer que l'on construira trop de logements à Montréal par rapport à la demande. Qu'advient-il alors?

Je suis contre ce projet de construction pour une troisième raison, celle-ci sur un plan social.

Si le projet est physiquement replié sur lui-même, il l'est aussi socialement. Peu de relations sociales vont résulter d'un aménagement du territoire hermétique aux rapports humains déjà établis dans le quartier Ahuntsic. Inapproprié de dire que le parc accueillera les citoyens des rues voisines!

James Lorimer montre, en se basant sur des études, que vivre en hauteur

n'est pas le type d'habitation que les gens préfèrent et "que la plupart des occupants s'y trouvent provisoirement, en attendant de trouver mieux ou d'en avoir les moyens." (p.143) Il ajoute que moins de 10% des répondants estiment qu'il s'agit d'un endroit convenable pour élever des enfants. (p.142)

Des bâtiments de 6, 8 ou 12 étages ne répondent pas du tout aux besoins des jeunes couples qui veulent élever leurs enfants dans un environnement sain et sécuritaire. Des cages d'ascenseurs, ce n'est pas un endroit idéal pour des enfants ou des ados. Montréal veut-elle perdre ses familles au profit des banlieues ?

Les seuls avantages de ces constructions en hauteur résident dans le plus grand profit pour le promoteur et une entrée de taxes plus grande pour les administrations municipales.

Je ferai maintenant quelques recommandations.

Je propose un temps d'arrêt, suite au dépôt du rapport de l'OCPM, une période de réflexion qui permettra aux différentes instances, l'arrondissement, la ville centrale, le promoteur, de revoir le projet à la recherche d'un équilibre entre les visions des différents acteurs et une satisfaction pour toutes les parties concernées, les citoyens, l'arrondissement, la ville et les promoteurs.

Ainsi l'on pourra renverser la constatation faite par Lorimer que les promoteurs ont fait de leur mieux pour construire des logements convenables mais avec des effets négatifs pour la qualité de la vie urbaine, qu'ils sont bien sûr responsables de cette situation, mais qu'ils partagent cette responsabilité avec les différents palliers de gouvernements. (p.11)

Pour ne pas que le développement du terrain de monsieur Musto soit en vase clos et pour qu'il prolonge l'espace existant du quartier, je propose, quand la situation le permettra, le prolongement de la rue Hogue et de la

rue Meilleur vers le nord, et, pour maintenant, à l'ouest de ces rues, sur le terrain de monsieur Musto, je propose le tracé de rues parallèles à ces dernières et qui pourront être prolongées vers le nord quand les terrains seront disponibles. Ces rues pourraient être moins larges pour consommer un peu moins d'espace et pour rentabiliser davantage le terrain.

Ainsi, on agrandirait le quartier avec la même logique que quand on agrandit une maison, en respectant le style déjà existant.

Ma troisième recommandation concerne la hauteur des bâtiments que je veux en harmonie avec le bâti déjà existant, c'est-à-dire des bâtiments de trois ou quatre étages sur Henri-Bourassa et, sur les rues nord-sud, à l'arrière, un agencement de maisons de villes de deux étages, de duplex et de triplex, mais plus densément construits, pour compenser les coûts plus élevés de construction. Exemple: rue Meunier-Tolhurst, près de Gouin. D'un côté de chacune de ces rues, des maisons construites dans les années '50, j' ai compté 16 logements sur Tolhurst et 17 logements sur Meunier; en face, sur chacune de ces rues, des maisons construites dans les années '80, j' ai compté 28 logements sur Tolhurst et 28 logements sur Meunier. Donc en trente ans, on a densifié un peu l'espace et le résultat est très cohérent.

En conclusion, je rêve qu'un jour, après transformation du projet de construction de monsieur Musto, celui-ci reçoive le prix de la meilleure construction en harmonie avec le quartier et répondant aux besoins des citoyens.