

MÉMOIRE

Projet

Revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q.

Déposé auprès de l'Office de consultation publique de Montréal



Pascal Dubreuil

16 mai 2012

Table des matières

PRÉSENTATION.....	3
INTÉRÊT PORTÉ AU PROJET	3
OPINIONS SUR L'ENSEMBLE DU PROJET	4
PRÉOCCUPATIONS LIÉES AU PROJET	5
PROBLÈME DE SURPOPULATION DANS LE SECTEUR.....	5
PROBLÈME DE HAUTEUR.....	5
SUGGESTIONS ET COMMENTAIRES	6
RÉDUCTION DE LA HAUTEUR DES BÂTISSSES	6
MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT DES BÂTISSSES DE 10 ÉTAGES.	7
PROBLÈME DE TRAFIC IMPORTANT ET DE STATIONNEMENT.	7
APPAUVRISSMENT DU CARTIER	8
<i>Distribution des prix des maisons à vendre dans le secteur :</i>	8
PROBLÈME DE CIRCULATION CONCERNANT LA NOUVELLE RUE.	9
<i>Itinéraire des automobilistes avec et sans la nouvelle rue.....</i>	9
PROBLÈME DE PIÉTON SUR HENRI-BOURASSA.....	10
PROBLÈME DE VISIBILITÉ POUR LA SAAQ.....	10
MANQUE DE PLANIFICATION	10

Présentation

Je suis un résident d'Ahuntsic sur la rue Meilleur tout prêt de l'emplacement du projet de condo. J'ai 4 enfants de 1,2,3 et 4 ans et un autre prévus pour le 7 juin 2012.



Intérêt porté au projet

Étant donné ma proximité immédiate au projet, je suis concerné directement par le changement de vocation du terrain du MTQ. Ce projet va changer le secteur d'Ahuntsic à plusieurs niveaux : augmentation de la population, modification visuelle au paysage, ajout de véhicule automobile, ajout d'une nouvelle rue, ajout d'un nouveau parc, nouveau commerce, nouveaux services de garde, ajout de criminalité, etc.

Ce projet est aussi primordial pour l'avenir du secteur étant donné la prévision du départ de la prison Tanguay, de la SAAQ et du clos de la ville de Montréal. Advenant le cas où un projet déraisonnable soit réalisé ceci ne doit pas ouvrir la voie à d'autres projets similaires. D'un autre côté, la réalisation d'un projet raisonnable et harmonieux va servir d'exemple aux prochaines constructions.

Opinions sur l'ensemble du projet

Je ne suis pas contre l'ajout de condo sur ce terrain, mais le manque de cohésion entre le projet proposé et les bâtisses actuelles sur Henri-Bourassa n'ont tout de suite mis en désaccord avec le projet. C'est pourquoi je produis ce mémoire afin d'expliquer mes raisons à m'opposer à ce projet. Le problème majeur du projet est le nombre d'unités de condo 932 qui est trop élevé et la hauteur des bâtisses : 15, 30, 36 et 45 mètres de haut.

Pour que je sois en accord avec le projet, il faudrait avoir uniquement des bâtisses de 4 étages (15 mètres de haut) qui représenteraient 417 condos.

Je ne comprends pas pourquoi il y a un parc public au centre du projet au lieu d'une cour intérieur des copropriétaires. Je vois à cette décision un avantage non négligeable au promoteur a ne pas a avoir à faire l'aménagement de ce terrain et au futur acheteur de ne pas a avoir à l'entretenir. J'ai vu plusieurs projets de condo se réaliser avec l'aménagement d'une aire commune centrale donc les syndicats des copropriétés fait la gestion et l'entretien. Comme ce parc n'est pas accessible ni visible pour les résidents d'Ahuntsic, je ne vois pas pourquoi leur impôt devrait payer pour l'aménagement et l'entretien de ce parc évalué à 1 million de dollars pour l'aménagement uniquement. En plus que ce parc ne représente pas un attrait pour les résidents à cause que plusieurs parcs existant à proximité sont bien plus grands et qu'ils ne sont pas emmurés entre des tours de 8 à 12 étages. A par quelque fan de cerf-volant je ne vois pas d'utilité à ce parc étant donné les fortes bourrasques de vent et le peu de soleil du site.

Une autre interrogation que me pose ce projet est pourquoi une demande de la ville de faire l'ajout d'un parc dans le complexe de condo. Si la ville voulait un nouveau parc elle aurait très bien pu prendre le terrain au complet et en faire un parc. Ce nouveau parc aurait une grandeur comparable à celui de St-Benoît. Dans ce sens je ne comprends pas l'importance que l'on met à ce minuscule parc entouré de 7 immenses bâtiments.

Je trouve aussi déplorable que l'OCPM n'est pas informé adéquatement la population du secteur d'un tel projet. Le choix du journal pour afficher l'information a été le journal Métro. Un journal uniquement disponible pour les utilisateurs du métro de Montréal. J'ai 2 beaux frères qui résident dans le secteur et 1 cousin qui n'ont pas été informé du projet. L'information de consultation publique aurait dû selon les lois en vigueur être affichée dans un journal lu par une grande partie de la population soit le Journal de Montréal et La Presse. Plusieurs citoyens du quartier n'acceptent pas les publicités dans leur boîte aux lettres et ne lisse pas le journal de quartier. Même les employés du Loblaws en face du projet n'ont pas été informés. C'est un projet bien secret qui vient d'être dévoilé à une partie de la population seulement.

Préoccupations liées au projet

Problème de surpopulation dans le secteur.

Dans le plan actuel, le projet prévoit 932 condos pour une population estimée à 2 500 personnes. Le nombre important de nouveau résident d'Ahuntsic dans l'emplacement des garages du MTQ va créer plusieurs problèmes pour les futurs résidents et les résidents actuels.

Le lieu des garages du MTQ ne comporte pour l'instant aucun résident et ce nombre devrait changer avec le projet de 0 à 2 500.

Parmi ce nombre il va y avoir des enfants d'âge scolaire primaire 5 à 10 ans. Pour ce qui est de la population actuelle dans les écoles avoisinantes au projet, St-Benoîts et St-André-Apôtre, les deux écoles sont déjà pleines et refuse même des résidents du secteur. J'ai la forte impression que les nouveaux résidents de condo n'auront pas le choix d'aller choisir des écoles plus loin ce qui va augmenter le problème de trafic dans le secteur.

Ce nouveau nombre d'habitants va aussi créer des problèmes d'accès aux services de santé. Par exemple, le CLSC de la rue Fleury à proximité a déjà des délais d'attente de 3-4 heures. Avec le doublement de la population avoisinante, cela va devenir impossible d'obtenir des soins.

Il y a aussi les problèmes de criminalité qui découle d'un aussi grand nombre d'habitants dans un espace aussi restreint. Il est à prévoir que le nombre d'autos de police va augmenter dans le secteur et que le parc au centre du projet soit un lieu de prédilection pour la vente et consommation de drogue. La proximité immédiate de 2 prisons va aussi inciter les gens du crime organisé à acheter des unités de condo à cet endroit.

Problème de hauteur

La hauteur disproportionnée des bâtisses par rapport aux bâtisses du secteur casse l'homogénéité et l'harmonie du quartier. Et serais éventuellement pris en exemple dans la construction prochaine d'autre projet immobilier. Ce n'est pas normal d'avoir successivement sur le même tronçon de rue un édifice de 2 étages (à l'est du projet) 3 édifices de 10 étages et un édifice de 1 étage (SAAQ). La hauteur du projet correspond à 5 fois et 10 fois la hauteur des immeubles voisins.

Suggestions et commentaires

Réduction de la hauteur des bâtisses

La hauteur des bâtisses du projet de devrait pas dépasser 4 étages de haut, et ce, pour plusieurs raisons :

- Il n'y a pas de bâtisse actuellement de plus de 4 étages dans un rayon de 500 mètres du projet et pas de bâtisse de plus de 6 étages dans un rayon de 1,5 km du projet.
- Les voisins de droite et de gauche du projet ont respectivement 2 étages à l'ouest du projet (compagnie de limousine) et 1 étage à l'est la SAAQ.
- On n'a pas de visuel fourni par le promoteur pour estimer l'impact visuel d'une telle hauteur. Aucun schéma ou dessin qui est réalisé du point de vue d'un piéton sur les coins de rue Henri-Bourassa et Meilleur et sur les coins de rue de Henri-Bourassa et de la rue du Loblaws. Soit les seuls accès au site par les piétons. Le fait de ne pas rendre public le visuel de la façade du projet laisse supposé que le promoteur veut cacher l'impact visuel d'une telle construction parce-ce que ceci lui a été demandé par la ville.
- La hauteur des bâtisses en façade à Henri-Bourassa devrait être les même ou comparable au voisin immédiat du projet à l'est et à l'ouest soit 2 étages (SAAQ et compagnie de limousine).
- La construction du bureau de poste qui est la bâtisse la plus haute à proximité du projet a été construite grâce à une dérogation sur la hauteur et le nombre d'étages. Donc le nombre d'étages règlementaires dans le secteur est plus bas que 4 étages. On ne doit pas se fier à cette construction comme référence puisqu'elle n'est pas conforme au plan d'urbanisme de la ville.

La suggestion pour remédier à ce problème de hauteur est que la ville oblige le constructeur à revoir son plan avec des bâtisses d'un maximum de 4 étages.

La réduction des hauteurs aideraient aussi aux différents problèmes de surpopulation engendrée par ce projet.

Modification de l'emplacement des bâtisses de 10 étages.

Présentement dans le projet les 3 bâtisses de 10 étages sont collées sur le trottoir d'Henri-Bourassa. Ceci crée plusieurs inconvénients :

- Manque de cohésion entre les bâtisses voisines du projet qui ont un bon recul à au trottoir.
- Problème de graffiti à prévoir pour une bâtisse si prêt de la rue.
- Effet de hauteur des bâtiments accentués par la proximité du trottoir pour les autos et piétons.

Deux solutions seraient simple pour régler ce problème : reculer les bâtisses en enlevant un peu de la cour arrière au bâtisse pour mettre une cour avant ou déplacer le parc en façade d'Henri-Bourassa.

Problème de trafic important et de stationnement.

Le rapport de circulation payé par le promoteur ne semble pas montrer l'impact de 1000 à 1500 nouveaux véhicules dans le secteur, mais plutôt de 200 à 250 autos. L'étude de circulation a été réalisée sur un autre projet immobilier que celui présentement à l'étude. Le rapport de circulation n'a pris en considération qu'il peut y avoir plus d'autos que le nombre de stationnement intérieur du projet. (Avec 10-20% des unités de condo de 3 chambres à coucher on peut s'attendre à 2 voitures pour ces unités.)

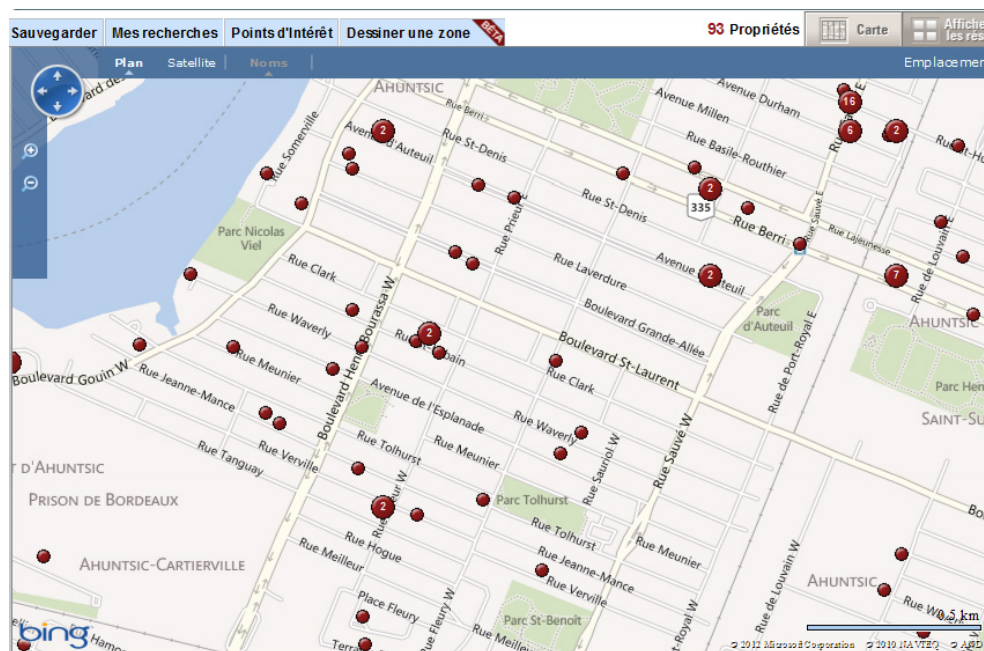
Appauvrissement du quartier

L'ajout d'un nombre important de condo bas de gamme (3 ½, 4 ½ et 5 ½) d'une valeur moyenne de 200 000\$ va attirer un bon nombre d'habitant qui autrement n'aurait pas les moyens de venir s'établir à Ahuntsic. J'ai vérifié en date du 20 mai 2012 le prix moyen de 93 habitations à vendre à proximité du projet.

Actuellement le prix moyen afficher pour la vente de maison dans le quartier est de 411 000\$ (une moyenne effectuée sur les 93 habitations à vendre le 20 mai 2012). Soit plus du double que le prix estimé pour la vente de 932 condos. En plus d'augmenter par 10 fois le nombre d'habitation à vendre dans le secteur. Avec autant de condos à vendre soit qu'ils ne vont pas tous prendre preneur ou soit que les prix des maisons à vendre dans le quartier vont baisser à cause d'un surplus de vendeur par rapport à l'acheteur.

Distribution des prix des maisons à vendre dans le secteur :

Prix de vente	Nombre d'habitation
100 000 à 200 000	11
200 000 à 300 000	28
300 000 à 400 000	15
400 000 à 500 000	11
500 000 à 600 000	10
600 000 à 700 000	9
700 000 à 800 000	5
800 000 et plus	4

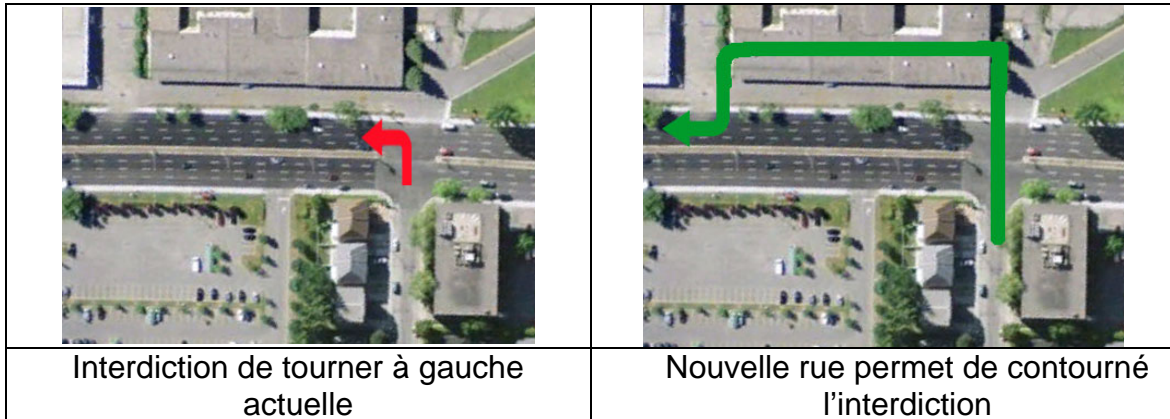


Source : <http://www.realtor.ca/>

Problème de circulation concernant la nouvelle rue.

Dans le rapport de circulation il n'y a eu aucune étude d'impact de la création d'une nouvelle rue. Problème évident pour l'heure de pointe du soir pour la rue Meilleur. Cette rue va non seulement permettre au résident des condos de circuler, mais aussi au citoyen de contourner l'interdiction de tourner à gauche sur Henri-Bourassa.

Itinéraire des automobilistes avec et sans la nouvelle rue



L'interdiction de tourner à gauche n'est pas standard dans l'arrondissement, mais était nécessaire pour les rues du secteur pour enlever la congestion. Malgré cette interdiction plusieurs autos tournent quand même et c'est un emplacement de choix pour la police qui y vient plusieurs fois par mois. Avec la possibilité d'utiliser la rue Meilleur comme rue de retour à la maison de façon légale (avec le trajet en vert) je ne veux pas imaginer la congestion que cela va apporter à la rue.

Quelque piste de solution à envisager pour limiter les problèmes.

- Changer le sens de la rue Meilleur.
- Tournage à droite obligatoire sur la rue Meilleur

Je pense que la majorité des autos qui n'auront pas de stationnement intérieur dans ce projet va utiliser le stationnement du Loblaws. Ce qui donner le problème de stationnement au Loblaws au lieu d'au citoyen avoisinant.

Problème de piéton sur Henri-Bourassa.

Il y a un problème de traverse de piéton à prévoir entre les rues Meilleur et la rue du Loblaws.

Avec la quantité imposante de personnes habitant le complexe, il est sûr que plusieurs piétons vont traverser directement au beau milieu de la rue pour se rendre au Loblaws directement.

Une façon de restreindre les gens à utiliser les intersections serait de mettre une clôture sur le terreplein central de la rue Henri-Bourassa



Problème de visibilité pour la SAAQ

Dans le projet tel que proposée il y a une bâtisse en long à l'est du projet de 10 étages qui va complètement cacher la SAAQ pour les automobilistes provenant de l'est sur Henri-Bourassa. Présentement la SAAQ n'est pas très visible de la rue à cause de son emplacement reculé de la rue. Je souhaite bonne chance aux automobilistes qui ne sont pas du quartier à trouver la SAAQ.

Manque de planification

Pour un projet d'une telle envergure il y a un manque flagrant de planification.

- Aucun échéancier n'est fixé pour la réalisation des 3 phases du projet ni pour l'aménagement du parc.
- Aucun plan d'urbanisme de fourni pour ce secteur (présentement à l'étude et ce depuis plusieurs années).
- Aucun plan d'ensemble non plus qui comprendrais les terrains avoisinants : prison Tanguai, SAAQ, et clôt de voirie de la ville.
- Aucune planification d'apaisements à la circulation n'a été prévue.
- Aucune étude réalisé non plus à savoir si le terrain peut être décontaminé.
- Aucune étude de criminalité.
- Aucune étude sur l'impact humaine de l'ajout de 2 500 résidents dans le secteur.
- Aucune considération pour les cycliste, aucun stationnement pour vélo de prévus dans le projet ni de raccordement aux piste cyclable voisine.