

## **MÉMOIRE SUR LA REVALORISATION DU SITE DES ANCIENS GARAGES DU M.T.Q.**

Mon nom est Natacha Beausoleil et je suis propriétaire d'un duplex dans le quartier Ahuntsic, tout près du site des anciens garages du M.T.Q. Je suis en faveur d'une revalorisation de ce site, mais contre le projet déposé par les Constructions Musto. En voici les raisons.

### **► Non respect du zonage actuel**

Le site des anciens garages du M.T.Q. est dans un secteur 01-T5, lequel permet la construction de bâtisses de 3 à 6 étages, ce qui s'accorde bien avec les constructions environnantes, qui ont, pour la plupart, 1 ou 2 étages (rarement 3 étages et plus). Des bâtiments de 12 étages ne cadreraient pas avec le portrait global du quartier.

### **► Absence de plan directeur de l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville**

Lors de la soirée d'information qui s'est tenue le mardi, 8 mai 2012, le porte-parole de l'arrondissement, M. Pierre Alarie, a clairement dit qu'il n'y avait pas de plan directeur pour encadrer le développement du secteur visé. L'Arrondissement souhaite une « revitalisation » du site, mais n'a pas identifié ce qui serait souhaitable à cet endroit. Aussi, le promoteur a devancé l'Arrondissement, lequel semble se laisser imposer un projet en ne faisant que des demandes de modifications mineures. Or, pour qu'il y ait un développement harmonieux du quartier, le tout se doit d'être planifié par l'Arrondissement et non dicté par un promoteur. La prévision est essentielle pour éviter les abus et favoriser un développement respectueux de l'environnement actuel.

### **► Pas vraiment un TOD**

M. Sylvain Gariépy, président de Provencher Roy + Urbanisme, a indiqué que le projet actuel s'inscrivait dans la tendance TOD (Transit Oriented Development). Les TODs sont des zones à haute densité de population développées près d'une gare ou d'un métro afin de favoriser les déplacements en transport en commun. Toujours selon M. Gariépy, la gare Bois-de-Boulogne située à proximité du site visé a fortement influencé l'orientation prise. Or, il a été clairement dit, lors des soirées d'information, que cette gare n'est pas très utilisée. En effet, actuellement, on dénombre en moyenne 32 embarquements par jour. M. Alarie a indiqué qu'il s'agit d'une gare de destination (Collège Bois-de-Boulogne) et non d'embarquement. Il est à noter que la présence d'immeubles à plus forte densité de population à l'ouest de cette gare ne semble pas en avoir augmenté l'achalandage. Cette gare n'est pas un incitatif à l'utilisation du train en ville. Cela s'explique en grande partie par le fait que le train ne se rend pas au centre-ville, mais à une station de la ligne bleue (Parc), ce qui amène l'obligation de faire des transferts multiples, et qu'il n'y a pas d'harmonisation des tarifs pour l'utilisation du train et du métro, ce qui augmente le coût de déplacement des usagers. De plus, les porte-parole de l'Arrondissement et du promoteur ont précisé qu'il n'y avait eu aucune discussion avec l'AMT à ce jour. Il semble donc que le TOD soit présentement un vœu pieux qui a peu de chance de s'actualiser dans les conditions présentes.

► **Non justification de la hauteur des tours**

Le promoteur explique la hauteur projetée des tours d'habitation par le coût de décontamination du terrain. Selon son estimation, le montant devrait être de 2 millions de dollars. Or, les revenus prévus par la vente des condos sont d'environ 200 millions de dollars. Les coûts de décontamination représentent donc 1% des revenus projetés, ce qui laisse une place importante aux profits. Même en réduisant la taille du projet, il y aurait des bénéfices non négligeables à faire. Aussi, la nécessité de construire des tours de 8, 10 et 12 étages pour absorber les coûts de décontamination est non justifiée.

► **Absence de consultation des citoyens en aval de la présentation du projet**

Selon les représentants de l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville et ceux du promoteur, le premier projet de revitalisation a été présenté à l'automne 2008, peu après l'achat du terrain par M. Musto. Un long processus s'est enclenché, avec deux modifications de projets avant le dépôt de sa version actuelle. Selon M. Alarie, l'Arrondissement a recommandé aux Contructions Musto de consulter la population en aval, afin de tâter le pouls et d'ajuster le projet. Cela n'a pas été fait. Or, d'après la forte présence de citoyens lors des soirées d'information, qui ont dû être au nombre de trois pour permettre aux personnes de s'exprimer, une forte opposition au projet est manifeste dans le quartier.

► **Désastre visuel des Jardins de l'Acadie**

À quelques reprises au cours des soirées d'information, on a comparé le projet de revitalisation du site des anciens garages du M.T.Q. à celui des Jardins de l'Acadie, en ce qui concerne l'ampleur du projet et la hauteur des bâtiments. Or, les Jardins de l'Acadie sont, selon moi, un désastre sur le plan visuel. Cela ressemble à de hauts murs de béton sans âme. Je me refuse à penser que quelque chose de semblable pourrait être construit dans notre quartier.

Pour toutes ces raisons, je demande à ce que le projet, tel que soumis par les Contructions Musto, soit rejeté.

Je pense que l'Arrondissement devrait établir des lignes directrices, suite à la consultation des citoyens, pour encadrer tout projet futur élaboré pour ce site.

L'espace laissé vacant par les anciens garages du M.T.Q. doit être « revitalisé », mais en respectant un cadre permettant l'intégration du projet dans la trame actuelle du quartier et les préoccupations des citoyens.

Natacha Beausoleil  
Résidente du quartier Ahuntsic