

Montréal, le 21 mai 2012

Monsieur le président, Madame la commissaire,

Je vous écris en tant que résidente de la rue Tanguay pour vous informer de mon opposition au projet démesuré de complexe immobilier présenté par Mr Musto, dans le cadre de la revalorisation des anciens garages du MTQ. Du développement oui....mais pas n'importe comment ni à n'importe quel prix!

Mon propos contient trois parties. La première concerne différents aspects du projet, la seconde aborde le processus en lui-même et pour terminer, la troisième partie présente quelques suggestions/recommandations.

1. Le projet en lui-même

Aucune des réponses entendues aux séances d'information ne sont venues me convaincre du bien-fondé de ce projet, ni mettre fin à mes inquiétudes et incompréhensions le concernant. Bien au contraire.

La constatation qui s'impose est que l'arrondissement n'a fait aucune planification ni études préliminaires pourtant indispensables à l'implantation d'un projet d'une telle envergure. Face à l'ampleur des changements qu'apporterait un tel projet à l'ensemble du quartier, il est inconcevable et inacceptable de s'entendre dire « non, on n'a pas fait d'étude, on n'a pas les informations » ou encore « on s'ajustera en temps voulu, on verra une fois qu'on sera rendus là » concernant des aspects aussi essentiels que : le plan de développement urbain, la circulation routière et l'accès au train de la gare Bois de Boulogne, la place dans les écoles du quartier, les prévisions de forte croissance démographique sur les infrastructures et services de l'arrondissement, les aspects de sécurité et criminalité, etc...

Premièrement, le plan d'urbanisme : Quand on a comme objectif la création d'un nouveau quartier, on ne peut pas laisser quasi carte-blanche à un promoteur privé sans qu'il soit contraint de respecter une vision d'ensemble et de cohérence par rapport à la trame urbaine existant dans le quartier. Le but ultime du promoteur est et sera toujours d'engranger un maximum de profit. Le projet Musto verrait arriver autour de 3000 personnes sur ce terrain qui n'est, dans les faits, qu'une première zone « développable » d'un espace plus vaste nommé O1-T5 et potentiellement disponible d'ici quelques années...mais « le plan particulier d'urbanisme n'est pas fini et on ne sait pas quand il le sera - entre autre pour des raisons d'ordre budgétaire » nous a dit Mr Richard Blais, chef de la direction de l'urbanisme, des permis et inspection à l'arrondissement. D'ici là, on apprend que les projets soumis par le promoteur sont jugés « au mérite » sans que les critères ne soient très encadrés ni objectifs. Si le projet est accepté sans modification, à quoi devons-nous attendre comme hauteur et comme

développement pour le reste des terrains? De plus, à quoi sert encore un plan d'urbanisme quand on apprend que 19 dérogations ont été accordées par la ville à ce projet. Il est urgent de donner les moyens aux arrondissements d'imposer leur vision urbaine au promoteur. C'est à la ville d'imposer sa vision au promoteur et non l'inverse.

Deuxièmement, les transports et circulation : L'argument majeur présenté pour justifier la haute densification du projet est la proximité de l'arrêt de train à Bois de Boulogne. Mr Pierre Alarie, conseiller en aménagement à l'arrondissement, nous l'a dit lui-même, le 8 mai : « ce n'est pas une gare, le mot « gare » est un peu excessif dans ce cas-là. C'est plus un quai avec une entrée. L'entrée se fait uniquement du côté Sud-Ouest et il y a une traverse dans le milieu(...) pour permettre d'accéder au côté direction Nord». Mr Richard Blais, le 9 mai : « il y a une gare à cet endroit dont la rénovation des quais est prévue pour 2013 pour revamper et moderniser ces quais » mais quel est notre degré de connaissance de la priorisation réelle des projets par l'AMT et du potentiel de l'AMT à investir là où, actuellement, malgré une plus grande densité d'habitants du côté ouest, seulement une trentaine de personnes par jour prend le train. Faut-il s'attendre à ce que les rénovations annoncées soient reportées d'années en années ou être soumises à changement? Comment peut-on miser autant sur la proximité de cet arrêt alors que cette ligne n'a pas de liaison directe avec le centre-ville, que la fréquence des passages est restreinte, qu'il est malcommode de monter à cette station car les trains sont déjà bondés, qu'on ne sait pas si l'AMT peut augmenter la fréquence des trains sachant que c'est Canadian Pacifique le propriétaire des voies, que la tarification de l'AMT est moins attrayante que celle de la STM,....?

D'autre part, au niveau de l'impact sur la circulation routière dans le quartier, la seule étude réalisée a été financé par le promoteur et elle s'avère incomplète. Les bonnes pratiques semblent avoir oublié de mesurer l'impact aux abords des écoles et dans les transversales Nord/Sud, elles ne font un comptage qu'aux feux, ... Il faut se rappeler qu'on parle d'un projet non pas de 100 mais de 1000 logements supplémentaires avec environ 1000 stationnements prévus, des allers et venues générés dans le quartier (et non pas de transit sur un seul axe principal, aux heures de pointe uniquement), des commerces de proximité et une garderie intégrés à ce complexe immobilier. Il est très difficile de trouver réaliste le chiffre annoncé par Cima+ d'en moyenne 250 voitures de plus circulant aux heures de pointe (et le reste de la journée???) et juste sur Henri Bourassa (et les autres rues ???). Il est réellement légitime de s'interroger sur la crédibilité de cette étude tant elle s'avère surprenante et incomplète.

Du côté de la ville, aucune mesure d'aménagement pour faciliter les déplacements n'ont été envisagés. Ce n'est pas rassurant!

Troisièmement, la scolarisation : Le projet prévoit que 70 à 80% des logements seront des 4 ½ et 10 à 20% seront des 5 ½. Où vont être scolarisés les enfants sachant que toutes les écoles du quartier (François de Laval, St Benoit, Saint André Apôtre, Ahuntsic) sont déjà pleines. La CSDM ne donnent pas d'informations sur ses intentions pourtant, pour un tel projet, on est en droit de savoir les différents scénarios envisagés!

Quatrièmement, les ressources de l'arrondissement : l'arrondissement s'engagerait dans un projet prévoyant l'arrivée de 3 à 4000 nouveaux résidents sachant d'avance que ses ressources financières seraient insuffisantes à assurer les services de proximité....et sans savoir à quoi aboutiront les négociations actuelles avec la ville-centre. Aucune prévision de croissance de population n'a été faite par l'arrondissement pour aucune des infrastructures sociales, médicales,... . Il me semble dangereux et irresponsable d'aller de l'avant avec ce projet sans être un peu mieux renseigné et préparé!

Cinquièmement, l'aspect sécurité publique : lors des rencontres d'information, nous avons appris que les études de criminalité et de répercussions potentielles concernant l'aspect de la sécurité n'ont pas et ne seront pas faites ni par la ville, ni par l'arrondissement ni par le promoteur avant le début des travaux alors qu'il y a des poches reconnues de criminalité déjà identifiées dans le quartier et que le site dont on parle est très proche des prisons Tanguay et Bordeaux.

Sixièmement, le parc : on nous dit que les futurs résidents auraient le privilège d'avoir un parc. Si l'on considère que 3000 personnes, peut-être plus, habiteraient dans ces tours, peut-on réellement considérer cette languette enclavée et dans les courants d'air comme répondant aux besoins variés d'une telle quantité de personnes. On fait miroiter un « parc » mais la superficie de ce parc ne peut répondre en même temps aux besoins des familles et aux besoins différents des personnes plus âgées ou sans enfants. C'est un terrain plus grand qui est nécessaire, sûr et certain...De plus, lors des séances d'information, le point suivant n'a pas été abordé : À qui reviendra la responsabilité d'entretenir les pelouses situées entre les bâtiments 4 étages et les maisons de la rue Tanguay?

Septièmement : Est-on sûr de pouvoir vendre tous ces condos?! Plusieurs acteurs importants de la vie économique mettent actuellement en garde contre le risques de formation d'une bulle immobilière à Montréal et dont les conséquences pourraient être douloureuses. Pourquoi être si pressés? Les élus de notre ville devraient vraiment faire attention à ne pas se laisser bercer par le chant des sirènes des promoteurs et garder la tête froide.

À la lumière de cette liste non exhaustive d'éléments, j'espère vous avoir éclairé sur les raisons pour lesquelles je trouve ce projet insensé. Du développement oui....mais pas n'importe comment ni à n'importe quel prix!

2. Le processus

Premièrement : On parle de consultation publique comme d'un exercice démocratique mais une bonne centaine de personnes n'ont pu être acceptées dans la salle le premier soir, par manque de place. Beaucoup de personnes n'ont pas eu l'occasion de poser leur question. Mettre une

deuxième rencontre la veille pour le lendemain prend les gens de cours avec leurs engagements prévus antérieurement.

Deuxièmement : Face à l'ampleur et la complexité du projet, il est incroyable et anormal que les citoyens n'aient qu'un délai dérisoire pour prendre connaissance de tous les éléments et proposer leurs recommandations, et cela en dehors de leurs heures d'occupations professionnelles, alors que le promoteur et la ville s'échangent différentes moutures de projets depuis plusieurs années ? On a entendu lors de la troisième soirée d'informations que « l'expertise de proximité à une grande valeur » alors pourquoi n'existe-t'il aucun règlement obligeant le promoteur à profiter plus en amont dans son processus de cette grande expertise. Pourquoi l'arrondissement n'a-t-il pas jugé bon d'informer et de présenter le processus aux citoyens. On ne parle pas là d'un chantier de 100 condos mais de 1000 logements avec possiblement, des développements ultérieurs.

Troisièmement : Le projet a été jugé acceptable pour être présenté dans le cadre de l'article 89.3 de la charte de la Ville de Montréal, entraînant par le fait même une consultation publique....mais sans recours possible à aucun référendum. Sachant que la Ville (arrondissement et ville centre) n'a aucune obligation de tenir compte des recommandations qui seront émises par l'Office de Consultation Publique (cela s'est vu dernièrement avec le projet dans Griffintown), je trouve que les droits démocratiques des citoyens sont bafoués alors que l'on parle d'un projet d'envergure et de conséquences majeures non pas uniquement pour les rues avoisinantes mais pour l'ensemble du quartier.

3. Suggestions/Recommandations :

- Geler le processus le temps que la ville :
 1. finalise son PPU et détermine une vision d'ensemble pour l'ensemble du secteur, ceci incluant les possibles développements ultérieurs.
 2. finisse ses pourparlers avec la ville-centre quant à la redistribution des revenus engendrés par les impôts fonciers.
 3. étudie l'ensemble des impacts sur la vie du quartier qu'aurait une augmentation significative de la densité de sa population afin de planifier et budgétiser en conséquence (école, services de proximité, aménagement et entretien du parc, capacité du CLSC, ...) et minimise ainsi le clivage potentiel.
- Obtenir une étude plus complète et indépendante sur l'impact qu'aurait un tel projet sur la circulation locale
- Demander au promoteur et à son équipe de faire une proposition qui tienne compte de l'ensemble du potentiel de développement et du PPU finalisé du secteur 01-T5. Pas des tours à 8 ,10 et 12 étages mais un développement avec des maisons

unifamiliales et/ou des bâtiments de 3 étages maximum qui s'harmoniseraient tellement mieux socialement et visuellement à la trame urbaine déjà existante. Avec des logements types condos où l'on souhaite attirer les familles, il faut absolument prévoir des espaces verts qui permettent de se détendre oui, mais aussi et surtout de bouger pour se maintenir en santé, de dépenser les énergies des enfants autant que des adultes! Penser terrain de soccer et jeux d'eau pour atténuer les effets des grandes chaleurs de l'été...

- Dans un cadre plus général, établir un règlement stipulant que la présentation d'un projet (par un promoteur privé) ne peut se faire tant que le PPU de l'arrondissement n'est pas finalisé.

Voici qui conclue mon mémoire. Je remercie l'Office de Consultation Publique de Montréal de nous fournir l'opportunité d'exprimer nos inquiétudes, opinion et recommandations.

Dans l'attente de lire les recommandations que vous adresserez à la ville et des décisions qui en découleront, veuillez agréer mes sincères salutations.

Véronique Bour, résidente de la rue Tanguay.