

Mémoire concernant

La revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q.

À

L'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM)

Jean Groleau

Le 22 mai 2012

A) Le titre du projet soumis à la consultation

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

**B) Courte présentation de la personne qui soumet le mémoire;
Explication de l'intérêt porté au projet.**

Je m'appelle Jean Groleau. Je suis comptable agréé, détenteur d'une maîtrise en fiscalité de l'Université de Sherbrooke. Je demeure avec ma conjointe et nos enfants dans le quartier Ahuntsic Ouest depuis janvier 1996.

Nous sommes impliqués dans le quartier de diverses façons, nous y avons beaucoup d'amis. Nous aimons beaucoup ce quartier, le style de vie qu'il offre et ce encore davantage ces dernières années avec le développement récent de la rue Fleury Ouest. C'est un des rares quartiers de Montréal où il y existe une véritable vie de quartier, où il fait très bon vivre et ce, de façon sécuritaire. Ceci se doit d'être préservé.

C) Opinions sur l'ensemble du projet ; Préoccupations liées au projet; Suggestions et commentaires pour améliorer le projet.

I) INTRODUCTION

Je dépose ce mémoire en relation avec le projet de construction immobilière envisagé par la firme Les Constructions Musto sur le site des anciens garages du Ministère des Transports du Québec (MTQ) sur le boulevard Henri-Bourassa en face des rues Meilleur et Hogue.

J'ai assisté aux deux premières séances d'audiences publiques de l'Office de Consultation Publique de Montréal (l'Office) qui ont eues lieu au sous-sol de l'église St-André Apôtre les 8 et 9 mai dernier. Les représentations de la firme Les Constructions Musto ont contribuées à renforcer mon point de vue selon lequel il doit absolument y avoir un moratoire relativement à ce projet. Je résume ci-dessous ce qui supporte ma position.

II) ANALYSE

II.I) Envergure et développement du projet

Le projet de développement immobilier de Les Constructions Musto qui comprend des tours d'habitation de 8, 10 et de 12 étages n'est aucunement en harmonie avec le quartier Ahuntsic Ouest situé à l'est de ce projet qui ne comprend aucun édifice d'une telle hauteur.

Ce projet ne s'inscrit par ailleurs dans aucun plan d'urbanisme du secteur ce qui en soit en tout à fait inconcevable compte tenu que plus de 3,000 personnes viendront s'y installer. Il est donc impératif qu'un tel projet de développement immobilier soit élaboré dans le cadre d'un Programme Particulier d'Urbanisme.

Bref, non seulement la construction de tours d'habitation de 8, 10 et de 12 étages dans ce secteur n'est d'aucune façon, du point de vue architectural, en harmonie avec le quartier, une fois terminé ce complexe immobilier aura fait en sorte d'augmenter la population du secteur de façon très importante résultant conséquemment en des impacts négatifs très significatifs pour les résidents actuels du secteur.

II.II) Impacts négatifs

Les impacts négatifs de ce projet pour les résidents du secteur m'apparaissent être notamment de trois ordres :

1. Problème de circulation et de transport en commun
2. Augmentation de la criminalité
3. Surpopulation dans les écoles

1.) Problème de circulation et de transport en commun

Lors des audiences publiques de l'Office les représentants de Les Constructions Musto ont fait valoir que leur projet immobilier s'inscrit dans une démarche TOD (Transit Oriented Development) compte tenu de la proximité du quai Bois-de Boulogne.

Il s'agit d'un concept intéressant mais présenter ce concept dans le cadre du développement des terrains des anciens garages du MTQ m'apparaît totalement inadéquat. Très peu de gens prennent présentement le train à partir du quai Bois de Boulogne et très peu de gens prendront le train à partir de ce même quai une fois le projet immobilier de Les Constructions Musto complété, et ce pour les raisons suivantes :

- Le train qui passe au quai Bois de Boulogne est un train de banlieue qui part de St-Jérôme et se rend à la station de métro Parc sur la ligne bleue du métro. Très peu de gens qui vivent dans le secteur Ahuntsic ouest ont avantage à prendre ce train compte tenu que la station de métro Henri-Bourassa est située à proximité et que ce train se rend justement à une station de métro. Ceci constitue la principale raison pour laquelle les gens du quartier Ahuntsic Ouest prennent le métro à partir de la station Henri-Bourassa. Il est important à cet égard de souligner que le secteur immédiatement à l'ouest du quai Bois de Boulogne contient déjà un bon nombre d'immeubles de 6 étages et malgré ce fait très peu de gens habitant ces immeubles prennent le train à partir du quai Bois de Boulogne.

Ce train est en fait conçu pour les gens qui demeurent dans la couronne nord de Montréal et dessert trois populations :

- ◆ Les gens qui prennent le train jusqu'à la station de métro De la Concorde pour prendre le métro qui les mènera au centre-ville de Montréal ;
- ◆ Les étudiants qui prennent le train jusqu'au quai Bois de Boulogne pour se rendre au CEGEP Bois de Boulogne;
- ◆ Les étudiants qui prennent le train jusqu'à la station Parc pour prendre le métro et se rendre à l'Université de Montréal.

Le quai Bois de Boulogne est donc essentiellement un quai d'arrivée pour les gens de la couronne nord et n'est en aucune façon et ne sera

jamais en aucune façon un quai de départ pour les gens d'Ahuntsic Ouest. Le projet des tours d'habitation du projet de développement immobilier de Les Constructions Musto ne peut par conséquent être considéré comme un projet de type TOD.

- Le coût de la passe de train est supérieur à celui de la passe de métro. Très peu de personnes habitant le secteur Ahuntsic Ouest ont donc avantage du point de vue économique à prendre le train pour se rendre à la station de métro Parc alors que la station de métro Henri-Bourassa se trouve à proximité. Ceci sera d'autant plus vrai pour le projet immobilier envisagé par Les Constructions Musto qui comptera 30% de logements sociaux et abordables.
- L'augmentation importante de la population du quartier une fois ce projet complété amènera beaucoup plus de gens dans le secteur Ahuntsic Ouest ce qui résultera en un volume de véhicules beaucoup plus important. Il y a là une question de sécurité pour les résidents du quartier, notamment pour les enfants. D'autre part, il est tout à fait étonnant que l'étude de la firme CIMA sur l'impact de ce projet sur la circulation automobile dans le quartier n'ait pas pris en compte l'augmentation du nombre de véhicules sur la rue Hogue car tous les résidents du quartier savent bien que les gens tournent sur la rue Hogue en direction sud lorsqu'ils circulent sur le boulevard Henri Bourassa en direction est et qu'ils veulent pénétrer dans le quartier St-André Apôtre. L'étude de la firme CIMA porte sur la rue Tanguay car il y a là un feu de circulation mais très peu de gens tournent sur la rue Tanguay justement pour éviter le feu de circulation qui y est situé. Il est tout à fait vraisemblable de penser que les gens qui habiteront les tours d'habitation du complexe immobilier envisagé par Les Constructions Musto feront exactement de même pour entrer dans le quartier St-André Apôtre ou pour leurs déplacements vers le marché central.

Par ailleurs, l'étude de CIMA ne tient pas compte de l'impact qu'aura toute cette population sur l'affluence à la station de métro Henri-Bourassa, car comme je l'indiquais ci-dessus c'est à la station de métro Henri-Bourassa où toutes ces personnes iront pour leurs déplacements en transport en commun et non au quai Bois de Boulogne. Il est facile de penser que l'arrivée de plus de 3,000 personnes dans le quartier sur l'achalande à l'heure de pointe à la station de métro Henri-Bourassa sera très significatif et rendra la vie beaucoup plus difficile pour les usagers de cette station de métro. Il y a là une question d'accès à un service public, de qualité de ce service et de sécurité.

2.) Augmentation de la criminalité

La densité de population du complexe immobilier envisagé par Les Constructions Musto sera élevée.

Le secteur résidentiel situé à l'est du développement envisagé par Les Constructions Musto est paisible et le taux de criminalité y est peu élevé. Il est toutefois facile de constater que de manière générale les secteurs de la ville de Montréal contenant des édifices résidentiels de plusieurs étages ayant une densité de population plus importante constituent souvent des secteurs où le niveau de criminalité est plus élevé que dans le secteur d'Ahuntsic Ouest situé à l'est du projet de développement immobilier des garages du MTQ. Il suffit tout simplement de prendre note de la fréquence des interventions que doivent effectuer les forces policières dans ces secteurs pour être à même de constater ce fait. Il en sera vraisemblablement de même si les tours d'habitation envisagées par Les Constructions Musto sont construites. Il est important par ailleurs de souligner que la proximité de la prison de Bordeaux de ce site ne fera qu'exacerber les problèmes de criminalité.

D'autre part, le secteur Ahuntsic Ouest compte déjà beaucoup de logements sociaux et abordables. Il ne m'apparaît aucunement essentiel qu'un développement immobilier sur les anciens terrains du MTQ contienne des logements sociaux ou abordables.

3.) Surpopulation dans les écoles

Compte tenu que les tours d'habitation compteront plus de 3,000 personnes il est possible de penser que près de 600 enfants y habiteront. Cela fera près de 500 enfants en âge scolaire de la première année du primaire jusqu'à la dernière année du CEGEP.

Les Constructions Musto et l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville n'ont pas tenu compte de l'impact de cette population sur les écoles St-André Apôtre et St-Benoit de même que sur le CEGEP Bois de Boulogne. Au milieu des années 90 l'école St-André Apôtre a souffert d'une surpopulation et mes filles qui étaient alors étudiantes à l'école St-André Apôtre ont souffert du trop grand nombre d'élèves par classe.

III) RECOMMANDATION

Compte tenu de tout ce qui précède, je recommande en tout respect à l'Office que ce projet soit revu en profondeur de façon à ce que soit construit sur les terrains des anciens garages du MTQ un projet immobilier du même type que le projet Bois Francs à Ville St-Laurent lequel comprend très principalement des maisons de ville de même que des immeubles de tout au plus quatre étages comprenant des condominiums.

IV) CONCLUSION

Eu égard à tout ce qui précède je demande à l'Office qu'un moratoire soit adopté sur ce projet jusqu'à ce qu'un Programme Particulier d'Urbanisme ait pu être analysé et adopté par l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville car tout projet immobilier qui sera construit sur ces terrains doit l'être en harmonie avec le secteur dans le cadre d'un programme d'urbanisme, dans le respect de ce que les habitants d'Ahuntsic Ouest désirent voir comme développement immobilier dans leur quartier.