

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

Mémoire soumis le 24 mai 2012 par:

Josée Boudreau

Résidente d'Ahuntsic depuis 1996, sur la rue Laverdure, la rue St-Denis et depuis février 2011 co-proprétaire d'un duplex sur la rue Waverly entre Gouin et Henri-Bourassa.

Intérêt porté au projet

Dès que j'ai reçu le dépliant de l'OCPM m'informant du projet proposé par le groupe Musto, j'ai tout de suite cherché à en savoir plus, car l'ampleur du projet m'inquiétait.

Je suis arrivée à Montréal en 1992, dans Côte-des-Neiges; j'entrais alors en maîtrise à Polytechnique. Peu après, j'ai évolué vers le quartier Villeray où je trouvais une densité de population un peu moindre. J'ai finalement choisi de m'installer dans Ahuntsic, d'y devenir propriétaire en 1996. Le choix de ce quartier est principalement dû à sa qualité de vie, sa dimension à échelle humaine, la rue Fleury avec ses petits commerces, restaurants etc, et la possibilité d'avoir un peu plus de terrain que dans Villeray. Après une période de location, toujours dans Ahuntsic, me voici à nouveau propriétaire, co-proprétaire en fait depuis février 2011.

Pourquoi investir dans un immeuble dans Ahuntsic et vouloir y vivre? Principalement pour sa qualité de vie, la dimension très humaine des rues, le voisinage, l'entraide entre voisins, les espaces verts, le sentiment d'être dans un village où les gens se connaissent et s'entraident. [L'affluence à l'OCPM le démontre assez facilement.] Tout ceci justifie mon important investissement fait en 2011.

Maintenant, nous sommes face à un projet qui ne cadre pas avec ce quartier, qui crée un précédent quant à sa hauteur et sa densité, qui malheureusement si il est accepté, peut conduire à des projets de 16-20 étages. Une escalade du toujours plus haut va se produire. Donc, mon intérêt réside principalement par le fait que je demeure dans le quartier, à proximité du site des anciens garages du MTQ, et que je crois fermement que ma qualité de vie dans Ahuntsic ne sera plus la même si ce projet passe tel que proposé, sans amendements majeurs.

Opinions sur l'ensemble du projet

Mon opinion quant à l'ensemble du projet est défavorable.

Préoccupations liées au projet

Mes préoccupations sont liées à son ampleur, sa hauteur et sa densité. Le quartier d'Ahuntsic, enfin celui qui concerne de près le projet, soit le quartier bordé par le boulevard St-Laurent à l'est, le boulevard Gouin au nord, le chemin de fer à l'ouest, et la rue Sauvé au sud, contient surtout des bâtiments de 2 étages, parfois 3 étages, et aussi un certain nombre de bungalow, donc d'un seul étage. Sur Henri-Bourassa, l'artère principale qui traverse le quartier d'est en ouest, les plus hauts bâtiments ne dépassent pas 4 étages. C'est donc un quartier plutôt uniforme.

Ce projet se démarque par sa hauteur, 8-12 étages, concentrés, et ressemble plus au quartier près de l'autoroute 15, avec des bâtiments en hauteurs, des tours. Les tours y font, là-bas, de 8-16 étages. C'est un tout autre quartier. Et ce n'est pas le genre de quartier où j'ai choisi de vivre. De ma cour arrière, si je regarde vers l'ouest, je vais pouvoir malheureusement voir le haut des tours du projet Musto si elles demeurent à leur hauteur de 12 étages. Ce

n'est pas le genre de quartier que j'ai choisi et ça me préoccupe.

Une image vaut mille mots, ça me préoccupe que la plupart des images représentant le projet ne montrent pas réellement la hauteur et les disproportions des tours par rapport aux bâtiments des rues adjacentes, du quartier. Les photos¹ 1, 2 et 3 montrent de façon très simple la hauteur des bâtiments proposés avec l'ensemble du quartier.

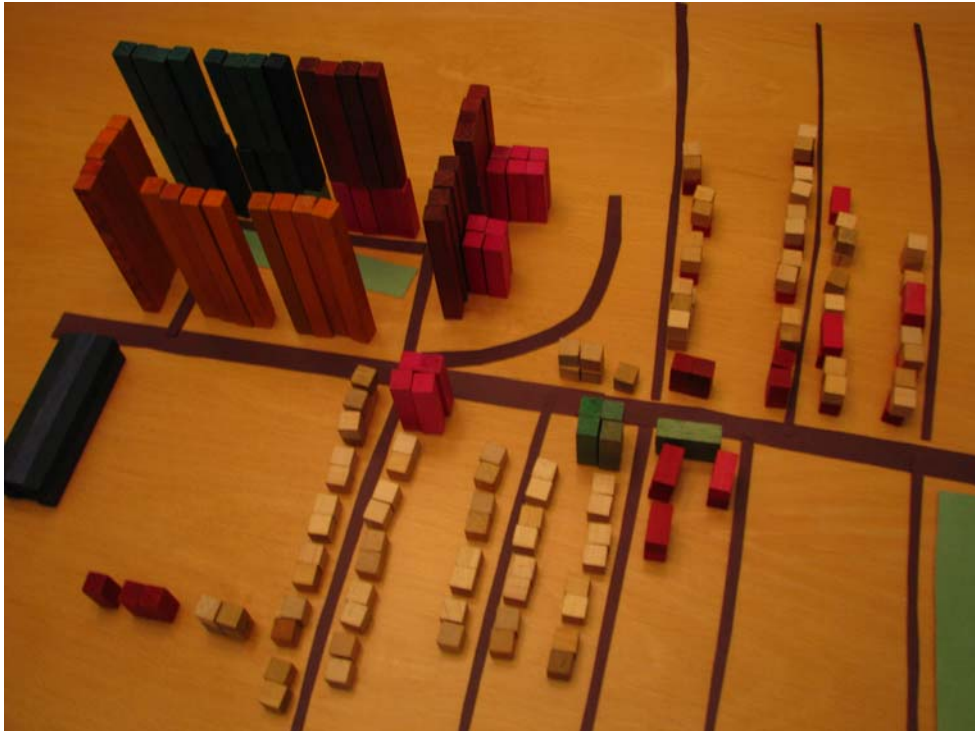


PHOTO 1. Vu d'ensemble du projet avec les rues adjacentes.

¹ Le manque de réglettes explique le manque de représentation des résidences d'Ahuntsic. Mais les premières rues montrent un aperçu réaliste.



PHOTO 2. Démonstration des hauteurs des bâtiments du Projet Musto avec les duplex, quadruplex et maisons d'un étage en semi-détachés des rues avoisinantes.



PHOTO 3. Vue de loin du centre du Boulevard Henri-Bourrassa, avec le Parc St-André-Apôtre en vert.

La proximité de la gare de train me semble être qu'un prétexte facile pour justifier la hauteur des bâtiments et la si haute densification de la population. La gare n'est pas ou très peu utilisée par les résidents d'Ahuntsic. C'est une gare de destination avec le Cegep Bois-de-Boulogne. Le métro Henri-Bourassa est l'axe utilisé pour descendre en ville et en revenir aux heures de pointes par les résidents d'Ahuntsic, pas la gare. L'axe est-ouest qu'est le boulevard Henri-Bourassa est déjà très achalandé aux heures de pointes. Un ajout de 932 unités de va pas aider la circulation surtout s'il compte avoir 1182 places de stationnements, c'est 1.27 place par logement. L'augmentation de l'achalandage routier me préoccupe.

Présentement, si on marche sur le boulevard Gouin, près du nouveau centre judiciaire, on peut voir le Mont-Royal au loin et ses sommets verts, si le projet va de l'avant, nous ne verrons que des hauts bâtiments. C'est une perte selon moi et ça me préoccupe

La proportion de logements sociaux et abordables, dans une haute densité, peut aussi créer des ghettos. C'est la première phase qui doit être construite. Ça me préoccupe.

Ça me préoccupe que ce projet soit passé au CCU avec comme président du comité, le maire de notre arrondissement Pierre Gagnier. Il me semble que si le maire et ses conseillers voulaient être éclairés par un groupe neutre et externe, le maire ne peut en être le président. Un maire qui se conseille lui-même, ça me préoccupe.

Suggestions et les commentaires pour améliorer le projet

Un projet résidentiel qui répond au portrait déjà existant du quartier serait acceptable. Je comprends la ville de vouloir mettre des résidents sur ces terrains

vétustes. Néanmoins, je crois personnellement qu'un projet mixte de duplex, semi-détaché, quadruplex, complexe de 3 étages de condos, avec 6, ou 12 logements, serait beaucoup plus acceptable.

Je voulais aussi vous faire valoir dans ce court mémoire que depuis l'annonce du projet, lors de mes déplacements, je n'arrête plus de compter les étages des bâtiments que je vois. «oh qu'il me semble haut!!», je compte, «...un-deux-trois-quatre-cinq-six», tout en roulant et gardant mes yeux sur la route, puis je me désole en pensant que ceux à venir, si les élus le permettent, seront tellement tellement plus haut, plus destructeur de notre environnement urbain d'Ahuntsic tel que nous le connaissons, et tel que nous l'apprécions, avec ses 1, 2, 3 étages au maximum, à échelle humaine.

Je ne pense pas que je suis la seule qui lève les yeux et compte les étages des bâtiments des quartiers voisins pour se faire une idée, se désoler, s'inquiéter...depuis le dépôt du fameux dépliant dans notre boîte aux lettres...J'ai vraiment hâte de pouvoir à nouveau dormir l'esprit tranquille et croire à nouveau que nos élus sont bels et biens là pour protéger notre qualité de vie et notre quartier à échelle humaine.

Je tiens à remercier les commissaires Jean Paré et Luba Serge de leur grand professionnalisme tout au cours des sessions d'informations. Ce fut grandement apprécié.