

# Mémoire sur le projet de revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q.

PAR

Daniel Brongo M.Sc. biologique

Ce mémoire a pour but de démontrer que le projet de tours d'habitations du promoteur Musto n'est pas compatible avec le secteur qui l'entour et de proposer un plan d'aménagement qui serait souhaitable pour s'harmoniser avec le quartier. Tout d'abord, Le projet présenté par le promoteur ne respecte pas les objectifs établis par lui-même dans la définition même du projet. Prenons les enjeux du secteur tel que présentés par le promoteur :

## - AUGMENTER LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

Il est vrai que l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville a démontré un intérêt à la densification du secteur. Les résidents actuels n'ont rien contre une densification en autant quelle soit en harmonie avec le secteur déjà existant. Passé de 2 étages à 12 étages dans moins de 350 pieds de distance n'est pas considéré comme un profil harmonieux du paysage, ni par les résidents ni par les visiteurs du quartier (personnes non-résidentes), ni par un urbaniste. Le promoteur donne comme exemple les constructions existantes à l'ouest du site pour établir la densité du nouveau projet. Ce secteur est effectivement plus dense mais à une hauteur maximale de 6 étages ce qui est nettement inférieur au projet proposé. Donc, le projet de tours d'habitations Musto n'est pas compatible avec aucun des secteurs avoisinants en se qui a attiré au profil d'aménagement.

## - TIRER PARTI DU POTENTIEL DU T.O.D

Le promoteur veut tirer parti de la gare Bois-de-Boulogne comme potentiel du T.O.D. Premièrement, le réseau de train de banlieues est loin d'être le moyen de transport privilégié des usagers du transport en commun. Pour la région de Montréal les T.O.D. sont valides seulement pour le réseau de stations de métro. On peut donner en exemple le secteur Bois-de-Boulogne qui jouit déjà une haute densité d'habitation depuis longtemps et qui est à proximité de la gare du même nom. Pourtant on peut noter une moyenne de 30 personnes par jour qui utilisent le train à cette gare pour rejoindre le centre-ville. Il est fort à parier que les habitants du

nouveau projet d'habitations du promoteur Musto ne soient guère plus intéressés par le train. De plus, un T.O.D. doit montrer une transition vers des secteurs moins denses sur une distance minimale de 1400 pieds (Wikipédia) alors qu'ici la distance entre le centre de la densification (12 étages) et la zone de faible densité fait moins que 350 pieds.

#### - AMÉLIORER LA CONVIVIALITÉ DU SECTEUR ET DOTER LE SECTEUR D'UNE IDENTITÉ PROPRE

Le promoteur Musto croit améliorer la convivialité du secteur avec ces tours d'habitations. Il est facile de prévoir s'il y aura convivialité en visitant des secteurs développés en haute densité comparable à ce projet ailleurs dans la région de Montréal. Or, on peut constater que les quartiers en haute densité sont généralement très hermétiques aux secteurs avoisinants ce qui nuit à la convivialité du quartier déjà existant. De plus, si nous allons voir plus loin (en Europe par exemple) ces quartiers en haute densité sont favorables à la ghettoïsation et à la criminalité. Avec des foyers de criminalité déjà existants dans le quartier, avec la présence de la prison et avec une concentration ethnique présente à l'ouest et au sud du site, il y a beaucoup de chance d'avoir tout les ingrédients pour définir le sort de ce secteur.

#### - AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT

Le promoteur Musto a fait le pari que le dégagement du sol par l'implantation de gigantesques tours d'habitation allait améliorer la qualité de l'environnement en libérant des espaces verts au sol. Premièrement, la qualité de l'environnement est établie par la densité du site. La production de déchets par une aussi grande quantité de personne est incompatible avec un objectif de vertu environnementale. Deuxièmement, le projet amènera près d'un millier de nouvelles voitures dans le secteur ce qui concentrera le smog localement et la poussière en hiver.

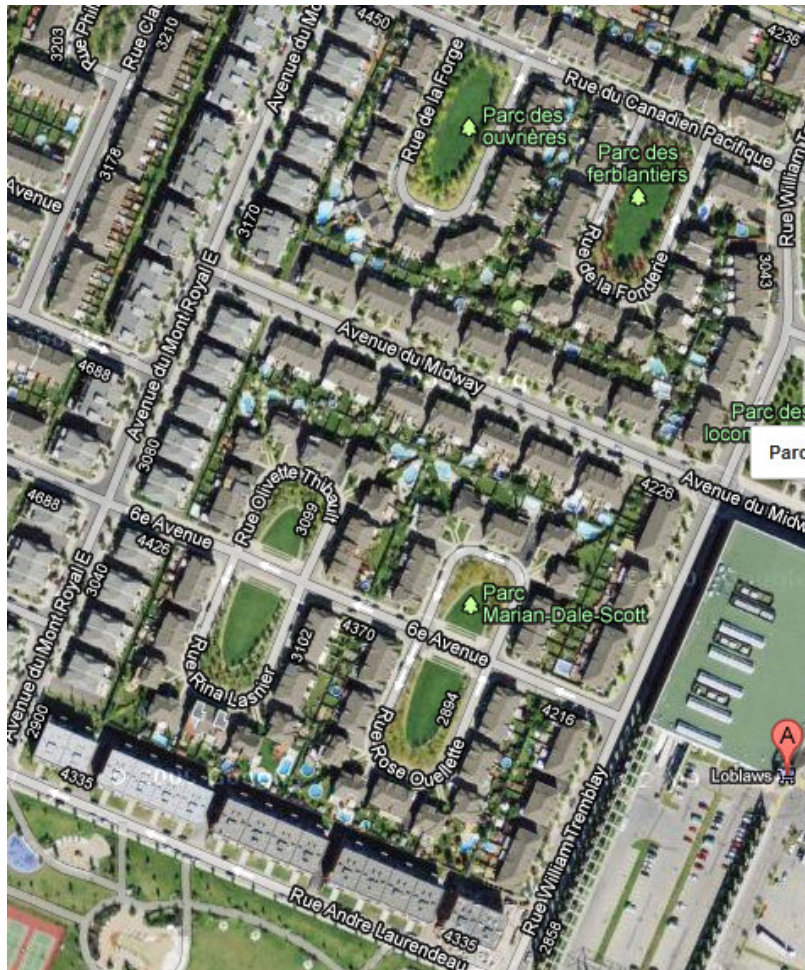
Autre problématique environnementale est que des tours d'habitation de 30 à 45 mètres de hauteur peuvent tuées des milliers et des milliers d'oiseaux forestiers migrateurs lors de leur passage printanier et automnale. Montréal est un passage obligé pour ces oiseaux pour traverser le fleuve Saint-Laurent afin de se rendre dans les secteurs de nidification en été, en forêts laurentiennes et boréales, et leur secteur d'hiver plus au sud. Ces migrations se font la nuit, ce qui rend les tours difficiles à voir pour les oiseaux. La hauteur des habitations n'est pas tant un enjeu pour la migration que le décalage entre le milieu dominant (un à quatre étages) et les tours qui dépassent de beaucoup la cime des arbres du quartier. C'est un problème qui est bien documenté à la ville de Verdun pour les tours d'Habitations en pourtour de l'Îles-des-sœurs.

- INTÉGRER LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Il y a aucun principe de développement durable dans le projet d'habitation du promoteur Musto.

PROPOSITION DE PLAN D'AMÉNAGEMENT POUR LE SITE PAR DANIEL BRONGO

Le plan d'aménagement proposé est très fortement inspiré du projet de développement de quartier Angus dans l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie.



On pourrait prévoir des condos en blocs de 4 étages sur Henri-Bourassa avec des commerces de proximité au rez-de-chaussée et du logement social afin de satisfaire la

volonté de densification de l'arrondissement et d'accessibilité du logement (comme en sur la rue André Laurendeau sur la photo ci-haut). En arrière, on pourrait prévoir des maisons de ville de 20 pieds de largeur sur trois étages avec des petites cours et stationnement afin d'attirer de jeunes familles dans le secteur et de doubler la densité de population du secteur par rapport aux quartiers avoisinants déjà existants. En prévoyant des ronds-points (voir photo ci-haut) on réduirait la vitesse des automobiles et on permettrait l'implantation d'espace vert de proximité pour les habitants. Il serait facile aussi d'y ajouter une école et une garderie afin de satisfaire à la pénurie de place dans les écoles du quartier (Saint-Benoît et Saint-André Apôtre).

Avec un projet de la sorte, on ferait passer la densité d'habitation de 50 logements à hectare à 100 logements par hectare.

Un projet résidentiel du type du quartier Angus permettrait une plus grande convivialité et une plus grande mixité avec les secteurs déjà existants en respectant le caractère familiale du quartier.

Finalement, une diminution de la population par rapport au projet Musto aurait des avantages environnementaux significatifs puisque qu'il y aurait nettement moins de déchets produits et beaucoup moins de véhicules dans le quartier. L'implantation d'une végétation abondante et prédominante par rapport aux immeubles favoriserait le maintien d'une avifaune forestière qui sera de passage lors des migrations printanières et automnales.

Daniel Brongo M.Sc. biologique