

MÉMOIRE CONCERNANT LE PROJET IMMOBILIER DE L'ANCIEN GARAGE DU MTQ

**DÉPOSÉ À L'OCPM
LE 24 MAI 2012**

MISE EN CONTEXTE

Après avoir assisté aux séances de consultation publique au sous-sol de l'église St-André-Apôtre, j'en suis venu aux conclusions suivantes.

Tout d'abord je dois préciser que je ne suis pas opposé au projet du promoteur Musto en tant que tel. Je suis convaincu que la ville de Montréal et l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville ont tout à gagner d'une revalorisation des terrains en question. On ne peut pas d'un côté déplorer l'étalement urbain et s'opposer à tout redéveloppement.

RISQUES

Cependant il m'apparaît que dans sa forme actuelle, ce projet :

- 1) va écraser visuellement l'environnement;
- 2) risque de créer un effet éolien désagréable;
- 3) va augmenter considérablement le trafic automobile;
- 4) va saturer les écoles environnantes;
- 5) risque de troubler la paix sociale;
- 6) va réduire la qualité de vie des résidents durant les travaux;
- 7) ouvre la porte à d'autres projets semblables dans le secteur.

PROPOSITIONS

- 1) La hauteur proposée des immeubles me semble nettement exagérée compte tenu du règlement de zonage qui la limite à trois ou quatre étages. Étant propriétaire d'un immeuble résidentiel de trois étages dans le quartier, je suis à même d'imaginer l'impact de plusieurs tours d'habitation de huit à 12 étages. Des

immeubles dont la hauteur serait limitée à six étages seraient amplement suffisants compte tenu de cette réalité.

- 2) Il est connu que des tours créent un effet éolien qui peut être très désagréable pour les passants et les résidents. On n'a qu'à marcher dans le secteur Chabanel pour constater cette réalité. De plus, le boulevard Henri-Bourassa est déjà un corridor très venteux. Inutile d'en rajouter! Je ne suis pas un expert en ce domaine, mais des études à cet effet et la consultation d'experts en la matière me semble tout à fait justifiées avant d'entreprendre la construction d'immeubles qui seraient plutôt décoiffants.
- 3) L'entrepreneur affirme avoir fait réaliser des études sur le trafic automobile actuel aux heures de pointe sur le boulevard Henri-Bourassa. Or la majorité des résidents ne demeurent pas sur cette artère mais sur les rues résidentielles orientées nord/sud. Si ces tours sont construites, le SPVM devra renforcer le respect de la réglementation concernant la circulation sur les rues résidentielles aux heures de pointe. Peut-on compter sur sa participation?
- 4) Ce projet va attirer des jeunes familles mais où iront leurs enfants? L'école St-André-Apôtre fonctionne déjà à pleine capacité. Même si la CSDM décidait de l'agrandir pour accueillir une plus grande clientèle, l'école ne serait pas prête avant plusieurs mois. Si ces enfants sont déplacés par autobus scolaires, quel sera l'impact sur le trafic? Ne pourrait-on pas prévoir la construction d'une école sur le site même?
- 5) L'inclusion de logements sociaux est bonne, mais a-t-on bien évalué les risques de troubler la paix sociale? Personne n'est contre la vertu, mais les tours d'habitation des banlieues en France ne sont pas des oasis de cohabitation sociale des plus réussies... Il faudrait peut-être répartir ces logements dans tous les immeubles au lieu de les regrouper dans une seule tour.
- 6) L'entrepreneur a reconnu que la construction d'un seul immeuble dure environ une année. Or il est question ici de huit immeubles qui seraient construits en phases successives. Même si les camions de construction resteront strictement sur le boulevard Henri-Bourassa, il reste que le bruit et la poussière générés par le trafic et la décontamination du site seront des facteurs aggravants pendant plusieurs années pour les résidents. Peut-on concevoir des moyens (végétation, clôtures fermées) pour mitiger l'impact de la construction sur le voisinage?
- 7) Des rumeurs courent à l'effet que la prison Tanguay pourrait faire l'objet d'une relocalisation et qu'elle serait démolie, ouvrant la porte à d'autres projets du même genre dans l'avenir. Les résidents ont donc tout intérêt à s'impliquer maintenant dans ce projet afin d'éviter de laisser passer un fâcheux précédent.

CONCLUSION

Ce projet est ambitieux, intéressant pour l'arrondissement et la ville de Montréal et mérite de voir le jour mais dans une forme remaniée. J'espère que l'OCPM tiendra compte de mes recommandations et de celles formulées par les autres résidents. Ahuntsic-Cartierville est reconnu pour sa qualité de vie exceptionnelle et seul un développement harmonieux peut faire en sorte de la préserver.

Jean-Louis Lalonde